FACULTÉ DE DROIT — UNIVERSITÉ DE RENNES

Etude Historique et Critique du Bail à Domaine Congéable dans le Département du Morbihan

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(Sciences Juridiques)
présentée et soutenue
Le 14 Janvier, à 15 heures

PAR

Pierre LESAGE

JURY :

MM. DURTELLE DE SAINT-SAUVEUR, *Professeur, Président.*
LENOAN, Professeur.
PARIS, *Professeur.*

Etude Historique et Critique

du

Bail à Domaine Congéable

dans le

Département du Morbihan

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

A la Mémoire de mon Père

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41543513_0046

FACULTÉ DE DROIT — UNIVERSITÉ DE RENNES

Etude Historique et Critique du Bail à Domaine Congéable dans le Département du Morbihan

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(*Sciences Juridiques*)
présentée et soutenue
Le 14 Janvier, à 15 heures
PAR

Pierre LESAGE

JURY :

MM. DURTELLE DE SAINT-SAUVEUR, *Professeur, Président.*
LENOAN, Professeur.
PARIS, *Professeur.*

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

BIBLIOGRAPHIE

I. — OUVRAGES ANCIENS

Bertrand d'Argentré. — *Commentarii in Consuetudines ducatus Britanniae.* Avis et consultations sur les partages des successions entre les nobles de Bretagne. Préface aux lecteurs. Colonnes 2150-51-52-53-54-55. (Nicolas Buon, Paris, in-folio, 4e édition, 1628).

Baudouin de Maisonblanche. — *Institutions convenantières ou traité raisonné des domaines congéables en général et spécialement à l'Usement de Tréguier et Goëlo* (Saint-Brieuc, J.-L. Mahé, 1776, 2 vol. in-12).

Belordeau. — *Controverses agitées en la Cour de Parlement de Bretagne et décidées par arrêts du même Parlement.* (1 vol. in-4. Paris, Nicolas Buon, 1619). — *Les Coutumes générales des Pays et Duché de Bretagne avec la paraphrase et explication littérale et analogique sur tous les articles d'icelles* (1 vol. in-4, Veuve Nicolas Buon, 3e édition, Paris 1635).

Devolant. — *Recueil d'arrêts rendus au Parlement de Bretagne sur plusieurs questions célèbres* avec un recueil des actes de notoriété donnés au Parquet de ce Parlement touchant l'usage de cette province sur plusieurs questions importantes (1 vol. in-4, Rennes, Nicolas Devaux, 1722).

Dufail. — *Les plus solennels Arrêts et Règlements* donnés *au Parlement de Bretagne,* recueillis par Noël Dufail, Conseiller au Parlement et les Annotations de Maître Mathurin Sauvageau (1 vol. in-4, Jacques Mareschal, Nantes, 1715. — *Mémoire des plus notables et solennels Arrêts du Parlement de Bretagne* (1 vol. in-4, Jean Vatar, Rennes 1654).

Dubuisson-Aubenay. — *Itinéraire de Bretagne en* 1636, publié par Léon Maître et Paul de Berthou (archivistes) (2 vol. in-4, formant les tomes IX et X de la collection des Archives de Bretagne, éditée par la Société des Bibliophiles Bretons, 1898-1902, Nantes).

Le Guével. — *Commentaire sur l'Usement de Rohan* (1 vol. in-12, Veuve François Vatar, Rennes, 1786).

Hévin (Pierre). — *Consultations et observations sur la Coutume de Bretagne* (1 vol. in-4, Guillaume Vatar, Rennes, 1734). — *Questions et observations concernant les matières féodales par rapport à la Coutume de Bretagne* (1 vol. in-4, Guillaume Vatar, Rennes, 1736).

Lange. — *La nouvelle pratique civile, criminelle et bénéficiale ou le nouveau praticien français, réformé suivant les nouvelles ordonnances* (3e édition, 2 tomes en 1 vol. Paris, Théodore Girard, 1687).

Poullain-Duparc. — *La Coutume et la Jurisprudence coutumière de Bretagne dans leur ordre naturel* (1 vol. G. Vatar, Rennes, 1759).

Dom Morice, bénédictin de Saint-Maur. — *Histoire ecclésiastique et civile de Bretagne,* composée sur les auteurs et les titres originaux, ornée de divers monuments et enrichie d'une dissertation sur l'établissement des Bretons dans l'Armorique (tome 1er, in-folio, Delaguette, Paris, 1750. — Le tome II est de Dom Charles Taillandier, bénédictin de Saint-Maur (id., 1756).

Coutume de Bretagne et usances particulières de quelques villes et territoires de la même Province — auteur anonyme — présentée à Monseigneur Le Prestre, Président à mortier en sa Cour de Rennes, par Nicolas Verger, imprimeur du Roy, à Nantes, 1re édition, 1725.

— *Recueil factice* 45. *F.* 26, *anc. Cote n°* 1240 *bis, tome I.*

— *Recueil factice* 45. *F.* 27, *anc. Cote n°* 1240 *bis, tome II.*

— *Recueil factice* 45. *F.* 28, *anc. Cote n°* 1240 *bis, tome III* [1].

(1) Ces trois volumes offrent une compilation très variée d'ouvrages relatifs au domaine congéable pendant l'époque révolutionnaire. Sur la première page de chaque recueil se trouve la note suivante :

« Ces trois volumes de domaine congéable ont appartenu à la

II. — OUVRAGES MODERNES

AULANIER. — *Traité du Domaine Congéable*, (3e édition, Saint-Brieuc, Guyon Francisque, 1874, in-8).

LE BAIL (Albert). — *Le Finistère agricole* (Thèse, Paris, 1925).

BORDERIE (Arthur DE LA). — *Histoire de Bretagne* en 4 vol. Tomes III et IV. — Tome III, H. Vatar, Rennes, 1899. — Tome IV, H. Vatar, Rennes, 1906. — *Essai sur la Géographie féodale de la Bretagne avec la carte des fiefs et seigneuries de cette province* (1 vol., Rennes, 1889).

BURGAULT (Emile). — *Origine du Domaine Congéable* (Extrait du Bulletin de la Société polymathique du Morbihan, Vannes, Galles, 1868).

BRISSAUD. — *Manuel d'Histoire du Droit privé* (Paris, Fontemoing, 1908, in-8).

CARRÉ. — *Introduction à l'étude des lois relatives aux Domaines Congéables et commentaire de celle du 6 août* 1791 (Rennes, 1822, in-12).

Cour Royale de Rennes, mais ils ont été achetés chez Ganche et donnés à la Bibliothèque publique par M. Giraud, Inspecteur général des écoles de droit, le 23 mai 1844 ». — Maillet, bibliothécaire.

Quelques volumes et pièces nous ont particulièrement intéressé. Tome I :

J.-M. LE QUINIO. — Juge de District à Vannes, et Député extraordinaire du Morbihan, près l'Assemblée Nationale. « *Elixir du Régime Féodal autrement dit Domaine Congéable en Bretagne* ». (A Paris, chez Pain, novembre 1790, in-8).

DESNOS, l'aîné, ancien avocat, et propriétaire de Domaines Congéables dans l'Usement de Brouerec. « *Mémoire sur les Domaines Congéables de Bretagnes, régis par les Usemens de Brouërec, Cornouailles, et Tréguier et Gouello* » (A Paris, Nyon, 1790, in-8).

LE QUINIO. — *Le Pour et le Contre sur les Domaines Congéables* (Paris, Pain).

LE QUINIO. — *Dernières réflexions sur les Domaines Congéables* (Paris, Pain).

DESNOS, l'aîné. — « *Réclamation contre le Décret de l'Assemblée Législative du 27 août* 1792 (*vieux style*), *qui enlève aux propriétaires des Domaines Congéables, la propriété de leurs fonds.* (Rennes, Félicité Vatar, imprimeur du District, sous le temple de la Loi, 3e année Républicaine).

BOHAN. — « Opinion de Bohan (du Finistère), *Sur le Domaine Congéable, aboli par l'Assemblée Législative en* 1792, *sur le projet de Résolution tendant au rétablissement de cette tenure.* (Séance du 25 Pluviôse an V, au Conseil des Cinq Cents. »

Dubreuil (Léon). — *Les Vicissitudes du Domaine Congéable en Basse-Bretagne à l'époque de la Révolution* (Documents publiés par Léon Dubreuil en 2 vol., Rennes, Oberthür, 1915).

Du Chatellier. — *L'Agriculture et les classes agricoles de la Bretagne* (Paris, Guillaumin, 1863, in-8).

Le Cerf. — *Du Domaine Congéable* (Thèse, Paris, 1872).

Chénon. — *L'Ancien Droit dans le Morbihan* (Vannes, Lafolye, 1894, in-8. Extrait de la Revue Morbihannaise).

Dalloz. — *Répertoire méthodique et alphabétique de Législation, de Doctrine et de Jurisprudence* (Tome trentième, (XXX), Paris, au bureau de la Jurisprudence générale, 1853, V° louage à Domaine Congéable, pp. 527-537).

Garsonnet. — *Histoire des Locations Perpétuelles et des baux à longue durée* (Paris, Larose, 1879, in-8).

Giffard. — *Les Justices seigneuriales en Bretagne aux XVII^e^ et VIII^e^ siècles* (1661-1791, 1 vol., Paris, 1903).

Guillotin de Corson. — *Usages et droits féodaux en Bretagne.* Revue de Bretagne, de Vendée et d'Anjou, publiée par la Société des Bibliophiles Bretons (1901, tome XXV, pages 298-299-300).

Guyonvarc'h. — *Droit local du Morbihan. Usages locaux en vigueur dans le département du Morbihan* (2^e^ édition, Lorient, Al. Cathrine, 1903).

Du Halgouët (Hervé). — *Essai sur le Porhoët* (Librairie ancienne, Honoré Champion, éditeur, Paris, 1906, in-8. — *Le Duché de Rohan et ses seigneurs* (Saint-Brieuc, René Prud'homme, Paris (VI^e^), Edouard Champion, 1925, in-8).

Jégou. — *Histoire de la fondation de Lorient,* Etude archéologique (Lorient, Lesnard, 1870, in-8).

Lalau-Kéraly. — *Etude sur les Domaines Congéables* (Thèse, Paris, 1909).

Lallemand. — *Usages et Règlements locaux du département du Morbihan* (4^e^ édition, Vannes, Imprimerie Galles, 1913).

Le Noan. — *Le déclin du Domaine Congéable en Basse-*

Bretagne (Travaux Juridiques et économiques de l'Université de Rennes, tome X, Librairie Plihon, 1930).

Méheust. — *Economie rurale de la Bretagne* (Paris, Librairie agricole de la Maison Rustique, 1864).

Morvonnais (de La). — *Considérations sur l'économie rurale de la Bretagne* (Lettre à M. de Lavergne) (Lafolye, Vannes, 1874).

Planiol. — *La très ancienne Coutume de Bretagne.* Edition critique, formant le fascicule II de la Bibliothèque Bretonne Armoricaine, publiée par la Faculté des Lettres de Rennes (Rennes, Plihon et Hervé, 1894). — *Traité de Droit Civil.*

Rouzic (Le). — *La Bretagne Républicaine. Le Domaine Congéable ou l'histoire d'un genre de propriété inique et antisocial usité seulement en Bretagne* (Imprimerie Moderne, Saint-Brieuc, 1914).

Ridel. — *Du congément dans le bail à convenant* (Thèse, Paris, 1927).

Sée. — *Les Classes rurales en Bretagne du XVI^e^ siècle à la Révolution* (Paris, Giard et Brière, 1906, in-8).

Strowski. — *La Censive et le fief roturier en Bretagne.* Contribution à l'étude du Droit breton Médiéval (Amiens, Tellier, et Paris, Boivin et Cie, 1922, in-8).

Vigneron. — *Etude d'une très ancienne Institution Bretonne : Le Bail à Domaine Congéable* (Bordeaux, Cadoret, 1907).

Vergé-Griolet-Kœhler. — *Dictionnaire pratique de Droit.* V° Bail à convenant.

III. — DOCUMENTS

Mémoires pour servir de preuves à l'histoire ecclésiastique et civile de la Bretagne, par Dom Morice (Tomes I, II, III, Charles Osmont, Paris, 1742-46).

— *Inventaires des archives des châteaux Bretons.*

M. de l'Estourbeillon. — *Archives du château de Penhoët* (en la commune de La Croix-Helléan), 1237-1800, publiées par M. de l'Estourbeillon (Vannes, Librairie Lafolye, 1894).

M. du Halgouët. — *Archives des châteaux Bretons.* Tome IV. Inventaire des archives de l'Hôtel de Limur (1355-1830), par M. Hervé du Halgouët (Imprimerie Prud'homme, Saint-Brieuc, 1927). — *Archives du château de Trédion.*

Baux anciens. Baillées de renouvellement actuellement en cours. Aveux et descriptions émanant de domaniers. Jugements. Carnets d'experts.

INTRODUCTION

Lorsque nous avons eu à choisir un sujet de thèse, une étude sur le bail à domaine congéable dans le département du Morbihan s'est presque d'elle-même imposée à notre attention. Les raisons en sont diverses : non seulement la pente de notre esprit tourné vers l'étude de l'histoire nous incitait à nous occuper de cette institution si remarquable par son originalité et dont l'évolution est si riche d'enseignements; non seulement Breton nous-même, nous avions à cœur d'approfondir l'histoire de ce bail qui a été le droit commun de notre Province pendant tant de siècles; mais aussi et surtout nous avons été amené à traiter ce sujet parce que la question du domaine congéable, particulièrement dans le Morbihan, n'est pas encore réglée.

Il est un fait incontestable : le bail à convenant est en voie de disparition; attaqué par les fonciers qui se plaignent amèrement de la modicité relative de la rente convenancière et du prix élevé qu'atteignent les superfices, critiqué par les domaniers qui persistent à voir dans cette institution un « souvenir » des temps féodaux, battu en brèche des deux côtés, le bail à domaine congéable est condamné. Certes, avec les progrès immenses accomplis dans l'exploitation agricole, cette institution apparaît archaïque et surannée et n'a peut-être plus sa place marquée dans l'économie rurale. Faut-il s'en féliciter? Faut-il regretter au contraire cette forme particulière de bail qui, après tout, présentait aux deux parties des avantages parfois sensibles? La réponse est très délicate à formuler.

Nous essaierons dans le cours de ce petit volume d'analyser les différents arguments mis en présence et nous dirons quelle est notre opinion personnelle.

Quoiqu'il en soit, les baux à domaine congéable existent encore dans le Morbihan; leur nombre est même bien plus grand qu'à première vue on eût pu le penser. Nous en avons trouvé entre Vannes et Auray, dans la presqu'île de Quiberon, à Erdeven, Carnac, à Belz, Plumergat, Landévant; à Lorient même nous avons eu communication d'un acte très curieux; enfin nous ne croyons pas exagérer en disant que ce genre de bail est encore assez marqué dans les cantons de Pluvigner et de Plouay. Ces exemples ne sont, comme bien on pense, nullement limitatifs. Ce qui montre bien l'influence persistante du congéable dans le pays, ce sont les difficultés, souvent très âpres, qui se sont produites ces dernières années et qui continuent d'ailleurs à survenir entre fonciers et édificiers lors de la liquidation de leurs droits respectifs. Ces difficultés ont pris une gravité telle dans le département du Morbihan que le monde de l'agriculture s'est ému. La question a été portée devant des comités; des assemblées politiques ou agricoles ont nommé des rapporteurs; ces difficultés s'aggravant, on ne parla plus seulement de les résoudre.

M. Le Rouzic, député du Morbihan pendant de nombreuses années, promit de provoquer ou de soutenir toutes les propositions de loi qui tendraient à la suppression pure et simple du domaine congéable. Il tint sa promesse; en 1913, il prit l'initiative de déposer, sur le bureau de la Chambre des Députés, un projet de loi qui donnait entière satisfaction aux domaniers... mais qui ruinait à jamais l'institution. Ce projet sur

lequel nous aurons à revenir longuement souleva de vives polémiques tant politiques que juridiques; la presse parisienne et la presse locale s'en firent les échos. Le projet adopté, à la quasi-unanimité de la Chambre, ne fut pas discuté par le Sénat.

Le prodigieux bouleversement économique apporté par la guerre a entraîné des conséquences très graves sur le régime des baux. Sa répercussion a été particulièrement sensible sur les baux à domaine congéable encore existants; les édifices et superfices ont pris une plus-value considérable. Les fonciers se trouvent, déclarent-ils, dans l'impossibilité de rembourser. Par contre, les domaniers continuent à se plaindre des exigences des propriétaires fonciers qui, disent-ils, exercent avec rigueur leur droit de congément. Il y a trois ou quatre ans la Ligue des Droits de l'Homme de Vannes s'est émue à ce sujet et a chargé un de ses membres de faire un rapport sur la question. Aucune démarche pratique, croyons-nous, ne fut entreprise.

Toutes ces considérations ont influé sur notre résolution; il nous a paru utile, qu'on nous permette cette expression, de mettre les choses au point, de rassembler dans un petit ouvrage les documents de doctrine, de jurisprudence, d'indiquer et d'interpréter un certain nombre de baux et, à la lumière de ces textes, dégager les principes généraux et montrer aussi nettement que possible l'étendue des droits des parties. Nous n'avons certes pas la prétention de donner en ces quelques pages toute la matière du domaine congéable; nul plus que nous ne connaît les lacunes de ce travail; nous n'ignorons pas non plus que cette matière a fait l'objet de savants traités. Mais, précisément, il nous est apparu qu'un opuscule donnant l'essentiel de la matière, sans entrer trop avant dans

les controverses doctrinales, pouvait être de quelque utilité. Au surplus, à notre connaissance, la plupart des traités, brochures, thèses, datent de plusieurs années déjà — sauf peut-être la thèse de M. Ridel qui est de 1927; mais M. Ridel ne traite que la question du congément. — Une vue d'ensemble et un rajeunissement de la question s'imposait. Enfin, et nous ne saurions trop insister sur ce point, nous avons eu surtout, en écrivant cette thèse, une double intention : tout d'abord, nous avons voulu rédiger une œuvre qui, dans l'ensemble, eut un caractère franchement pratique; si nous exceptons la première partie de l'ouvrage qui est plus particulièrement historique, nous avons étudié, dans les seconde et troisième parties, le fonctionnement de la vieille institution bretonne en mettant largement à contribution les documents pratiques : baillées, carnets d'experts. Puis, nous avons voulu ensuite montrer la tendance actuelle quant au domaine congéable. Les documents législatifs relativement récents sont, à cet égard, très riches d'enseignements.

Nous ne pouvons terminer cette introduction sans adresser nos très vifs remerciements aux personnes qui ont facilité nos recherches et qui ont bien voulu mettre leur compétence et leur grande expérience à notre disposition. Le gracieux accueil trouvé près de MM. les Notaires du département nous a été très sensible. Nous devons également remercier MM. les Bibliothécaires de la Ville, de la Société polymathique de Vannes, M. l'Archiviste départemental et le Service des Archives du Morbihan. Nous sommes tout particulièrement reconnaissant à M. Le Rouzic, l'éminent directeur de l'Ecole Nationale d'Agriculture de Rennes, ancien député du Morbihan, auteur de la proposition

de 1913, qui nous a très aimablement communiqué les documents en sa possession.

Enfin, nous adressons l'expression de notre gratitude la plus vive à M. Durtelle de Saint-Sauveur, professeur d'histoire du Droit à la Faculté de Droit de Rennes, pour les précieux conseils qu'il a bien voulu nous donner, avec sa bienveillance habituelle.

Nous souhaitons que ce modeste ouvrage, où nous avons mis beaucoup de nous-même, puisse susciter quelque intérêt.

Saint-Brice-en-Coglès, juillet 1929.

Vannes, juin 1931.

PRINCIPALES DIVISIONS DE L'OUVRAGE

Le plan de cet ouvrage est fort simple; il a été divisé en trois parties qui correspondent aux grandes lignes du sujet.

Une première partie a été consacrée à l'étude du domaine congéable sous les anciens usements morbihannais. Nous n'avons pas cru devoir abandonner le côté historique de la question; une vue d'ensemble sur le domaine congéable du Morbihan exigeait cette étude. Comment, en effet, consulter avec fruit la législation actuelle si on n'a pas étudié longuement et avec réflexion les usements qui formaient sous l'ancien régime les chartes des baux à domaine congéable. Certes, de gros traités ont été rédigés et de nombreuses opinions émises sur la question; cependant bien des points n'ont été que partiellement élucidés; d'autres ne l'ont pas été du tout. Au surplus, nous avons pensé que nous avions le droit et le devoir stricts de faire un choix judicieux parmi toutes les théories élaborées. Nous avons, pour éclairer notre religion, compulsé les ouvrages des vieux auteurs, lu d'anciennes baillées. Nous confessons volontiers que cette partie de notre travail n'a pas été la moins attrayante. La première partie comprend trois chapitres :

a) *Historique du bail à domaine congéable;*

b) *Etude des Usements de Brouërec et Porhoët;*

c) *Etude de l'Usement de Rohan.*

La deuxième partie étudie le domaine congéable sous l'empire de la loi du 6 août 1791, loi encore en vigueur, réserve faite des modifications apportées par

la loi du 8 février 1897. Cette étude sera facilitée par les conclusions dégagées dans la première partie consacrée aux usements. Cette seconde partie est divisée aussi en trois chapitres :

a) *Biens fonciers. Rentes convenancières. Jouissances du domanier. Edifices et superfices;*

b) *Droits fonciers entre fonciers. Droits convenanciers entre convenanciers;*

c) *Droit de congément du Foncier. Demande de remboursement par le domanier. Droit d'exponse.*

La troisième et dernière partie comprend deux chapitres. Une première section est consacrée à la proposition de loi de M. le député Le Rouzic, envisageant la suppression pure et simple du domaine congéable. Une deuxième section montre la répartition actuelle du congéable dans le département du Morbihan, note sa disparition progressive et indique les causes de cette disparition :

a) *Proposition de loi Le Rouzic. Sa répercussion dans le département du Morbihan;*

b) *Répartition du domaine congéable dans le Morbihan. Sa disparition progressive.*

Puis nous concluons.

PREMIÈRE PARTIE

Etude du Domaine Congéable

sous les

Anciens Usements Morbihannais

CHAPITRE PREMIER

Historique du Bail à Domaine Congéable

Section Première

DÉFINITION DU DOMAINE CONGÉABLE SES CARACTÈRES DISTINCTIFS

Le bail à domaine congéable ou bail à convenant est un contrat synallagmatique par lequel un propriétaire d'un fonds, appelé foncier, concède au preneur moyennant une certaine redevance annuelle, et pour un temps limité, la jouissance de ce fonds, avec transport et aliénation des édifices et superfices qui existent sur le fonds au profit dudit preneur. Ce preneur, dans le vocabulaire spécial au domaine congéable, s'appelle domanier. Le bailleur se réserve la faculté de congédier le preneur après un temps fixé en lui remboursant la valeur des édifices et superfices; de son côté le preneur, sous certaines conditions, peut

se retirer et obtenir du bailleur le paiement desdits édifices et superfices.

De cette définition, il résulte que le bail à domaine congéable est un contrat mixte mélangé de louage et de vente. Le louage y prédomine cependant, car la vente n'y est pas définitive, ou du moins elle est résoluble [1]. La Cour d'Appel de Rennes, dans un arrêt du 10 août 1835, dit que le bail à convenant tient à la fois de la nature du contrat de louage et de la nature du contrat de vente; que le colon est en même temps fermier du fonds et acquéreur des édifices et superfices [2].

En résumé, trois caractères essentiels sont à noter :

a) Rétention de la propriété foncière ou directe de la part du propriétaire;

b) Acquisition de la propriété des édifices et superfices par le preneur;

c) Faculté de congédier appartenant au foncier; faculté de demander, sous certaines conditions, le remboursement des édifices, appartenant au domanier. Nous reviendrons ultérieurement sur ces caractères lorsque nous étudierons la législation actuelle du domaine congéable.

L'étude des domaines congéables nécessite l'emploi

---

(1) *Répertoire Dalloz.* Tome XXX, p. 527-2.

(2) « ...Considérant que la stipulation attaquée par l'appelant n'est pas davantage contraire à la nature du domaine congéable et aux principes généraux des contrats; qu'en effet, le bail à convenant tient à la fois de la nature du contrat de louage et de la nature du contrat de vente ; que le colon est en même temps fermier du fonds et acquéreur des édifices et superficies ; — Que si, envisagé seulement comme fermier, il devrait pouvoir cesser sa jouissance à la fin du bail, comme acheteur des superfices, il ne tient que de la loi de 1791, et non de l'essence du contrat, le droit exorbitant de forcer le vendeur à reprendre la chose vendue, et ne peut dès lors qualifier d'illicite la clause par laquelle il a renoncé à exercer ce droit... », (Arrêt du 10 août 1835, REP, DALLOZ, tome XXX, p. 536-1.

de termes spéciaux qu'il est souvent utile de connaître. M. Miorcec de Kerdanet [1], en 1822, a réuni tous ces termes par ordre alphabétique et en a donné une explication, à la fois, très claire et très précise. Nous n'avons pas cru devoir reproduire le texte de ce glossaire, nous réservant d'expliquer ces termes spéciaux chaque fois que l'occasion s'en présentera.

Section II

HISTORIQUE DU BAIL A DOMAINE CONGÉABLE SON ETABLISSEMENT DANS LE PAYS DE VANNES

Le bail à domaine congéable est une institution remarquable tant par son originalité propre que par la délimitation très nette du pays dans lequel elle s'est étendue. Ce pays forme à l'heure actuelle les trois départements du Morbihan, du Finistère, des Côtes-du-Nord; c'est dans cette contrée, et dans cette contree seule, que le bail à domaine congéable a existé; c'est là seulement qu'on trouve encore aujourd'hui des baux qui montrent que l'institution a survécu. C'est un fait capital, dira M. Emile Chénon, que le domaine congéable n'a pas pénétré dans le pays « Gallo » et n'existe que là où s'est implantée la langue bretonne, à tel point, ajoutera le savant professeur, qu'il peut servir avec elle à délimiter le pays « breton ». Des opinions diverses ont été données pour expliquer ce fait, opinions qui se rattachent d'ailleurs étroitement

(1) M. Miorcec de Kerdanet a placé son glossaire au début de l'excellent ouvrage de M. Carré : « *Introduction à l'étude des lois relatives au domaine congéable* ».

à la question des origines que nous allons bientôt aborder. Cependant M. Miorcec de Kerdanet prétend qu'on trouve dans Terrasson, Histoire de la Jurisprudence romaine. une sorte de baillée à convenant, passée près de Faïence, en Provence, en 540. On voit tout l'intérêt de la question : le bail à domaine congéable n'est pas spécial à la Bretagne; toute une partie de la théorie des origines et de la localisation du congéable se trouve controuvée. Mais il est reconnu aujourd'hui qu'il y a là une méprise; l'acte de 540 concerne Faënza en Italie, et relate simplement une vente avec stipulation de garantie, ce qui ne ressemble en rien au bail à convenant (Chénon : « *L'ancien Droit dans le Morbihan* », op. cit., page 66, note 1. Garsonnet : « *Histoire des contrats de location perpétuelle et à long terme* », op. cit., p. 398, note 5).

De très nombreuses théories sur les origines du bail à domaine congéable ont été émises. Il faut indiquer, dès l'abord, que tous les auteurs qui ont écrit sur le domaine congéable sont loin d'être d'accord sur son antiquité. Aucune solution satisfaisante n'a pu être dégagée et on peut dire, sans exagération, que les origines du congéable nous sont totalement inconnues. Quand a-t-il été établi? D'où vient-il? Autant de questions qui n'ont pas été élucidées. Le champ des hypothèses demeure largement ouvert. Roch Le Baillif, médecin d'Henri IV, prétend que cette institution vient des Troyens. C'est une pure fantaisie. On ne voit pas ce que les Troyens ont pu donner à la Bretagne; aucun argument, même le plus mince, ne vient appuyer cette thèse; l'auteur ajoute d'ailleurs naïvement en parlant de ces Troyens : « desquels autrement ne sait-on

l'origine ». Cet aveu fixe le crédit que l'on doit accorder à son opinion [1].

Dufail, arrêtiste breton [2] affirme l'existence du bail à domaine congéable dans la Gaule celtique « dès le temps que César était en ce pays-ci il y a seize cens ans ».

M. Garsonnet [3], dans son savant ouvrage, déclare qu'il est plus que douteux que le domaine congéable existât en Gaule sous la domination romaine; il est une chose certaine : c'est qu'aucun texte n'en fait mention. L'opinion de Du Fail a cependant été soutenue par un érudit vannetais, M. Burgault [4]. Poullain-Duparc dans les « Principes du Droit Français suivant les maximes de Bretagne » et la plupart des auteurs bretons — (Poullain-Duparc, Baudouin de Maisonblanche, Miorcec de Kerdanet, Périer de Labitolle, Le Cerf) — font remonter l'origine du domaine congéable à l'immigration des Bretons insulaires qui, chassés de leur pays par l'invasion anglo-saxonne aux Ve et VIe siècles, cherchèrent un refuge sur le continent et colonisèrent la Domnonée, aujourd'hui la Basse-Bretagne. Les « Armoricains » voulurent les recevoir en frères. Mais comment assurer leur subsistance? Ils ne pouvaient acheter de terres, faute de ressources. On inventa alors le domaine congéable qui ne demande au propriétaire aucune avance de fonds et laisse au colon avec sa liberté la certitude

---

(1) Roch Le Baillif. *Petit traité de l'antiquité et singularitez de Bretagne Armorique.*

(2) Dufail. *Les plus solennels Arrêts et Règlemens donnez au Parlement de Bretagne.* Livre premier, page 298, chapitre 360.

(3) Garsonnet. *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée,* p. 397.

(4) Emile Burgault. *Origine du domaine congéable.* Bulletin de la Société Polymathique du Morbihan (1868, extrait, 2me semestre).

de rentrer dans ses débours. Les émigrants acceptèrent d'autant mieux cette combinaison, dit M. Garsonnet, qu'ils la connaissaient déjà, car la tenure perpétuelle était le Droit commun de la Cambrie.

Cette opinion paraît assez rationnelle; elle a le grand mérite d'expliquer le cantonnement du congéable en Armorique; en outre, elle s'appuie sur certains faits qui lui donnent une grande apparence de vérité. M. Loth, cité par M. Chénon, fait observer qu'on retrouve dans les lois galloises une des particularités les plus curieuses de l'usement de Rohan, le privilège du Juveigneur; en outre, ajoute M. Chénon [1], l'Angleterre a été et est encore la terre classique des tenures congéables; on trouve en Angleterre une tenure dite copyhold qui est régie par la coutume de la Seigneurie (manor) et dont le tenancier n'a eu jusqu'à Edouard IV qu'une possession absolument précaire laissée à la discrétion du seigneur; on l'appelait : « tenant at the Will of the lord according to the eustom of the manor » [2].

M. Emile Burgault n'est pas de cet avis; on ne peut pas supposer, dit-il, que ce soient les immigrants qui l'aient importé. Il n'y a pas trace aujourd'hui de domaine congéable dans les îles anglaises et le recueil des coutumes cambriennes (Code de Hoël Dda) n'en fait nulle mention; d'ailleurs, le domaine congéable a été dominant dans plusieurs paroisses de l'arrondissement de Vannes où les Bretons insulaires n'avaient pas pénétré.

---

(1) L'ancien droit dans le Morbihan, p. 70, note 4.

(2) La traduction est sensiblement la suivante : « Tenure dont la jouissance est subordonnée à la volonté du Lord et suivant la coutume de la seigneurie ».

On voit combien cette question de l'origine du congéable est obscure et combien il est difficile d'entrevoir la vérité, au milieu de toutes ces discussions, de toutes ces controverses, de ces affirmations énergiques suivies immédiatement de dénégations non moins énergiques.

M. Troplong dans son « Traité de Louage » approuvé par M. Burgault a vu l'origine du congéable d'une autre manière. Le propriétaire qui s'absentait pour un temps déterminé (longs voyages des marins bretons) devait avoir à cœur de s'épargner les embarras de l'administration et de se dispenser des réparations des bâtiments tout en s'assurant pendant son absence un revenu raisonnable; ce but était atteint par le domaine congéable, combinaison ingénieuse qui atteste l'originalité du peuple qui en est l'inventeur.

Toutes ces théories, fort remarquables du reste, ont le tort de ne s'étayer sur aucun texte, de ne s'appuyer sur aucune preuve; nous ne pouvons donc leur accorder qu'une valeur scientifique toute relative. Une mention toute spéciale doit être accordée à la théorie très originale et très récente de M. Strowski [1]. Cette théorie fait dériver le domaine congéable de la tenure en censive. « ... Enfin, dit M. Strowski, la tenue affeagée doit, à sa situation nouvelle, (situation sous la Très Ancienne Coutume) un véritable avantage, qui est la faculté particulière de séparer le fonds et les édifices. Les gens de basse condition, dit le chapitre 264 de la Très Ancienne Coutume, peuvent vendre leurs féages par deux ventes, l'une portant sur le fonds, l'autre sur les « édiffices ». Ce dédoublement

(1) Strowsky. *La censive et le fief roturier en Bretagne*, pp. 256 et 257.

est licite pourvu qu'il ne cache pas une fraude, afin de diminuer les Lods et Ventes. Ce dédoublement de la tenue fait songer à la célèbre institution bretonne du Domaine Congéable. Le rapprochement est d'autant mieux indiqué que la nomenclature des édifices comprend, en outre des maisons, les autres constructions et même les plantations d'arbres fruitiers, toutes choses qui entreront dans les superfices du Bail à convenant. Mais il serait téméraire de resserrer l'assimilation : les deux possesseurs du même féage, l'un pour le sol, l'autre pour les superstructures le sont au même degré, sinon au même titre; vis-à-vis l'un de l'autre, leur condition est égale; le premier n'est pas le maître du second, ni celui-ci le fermier congédiable de celui-là. Il n'y a encore aucune trace de congément dans cette censive décomposée; il n'est pas question non plus de bail convenantaire entre les deux ayant droit respectifs. Toutefois cette façon nouvelle d'envisager une terre roturière est un fait gros de conséquences; elle habitue les esprits, elle accoutume les mœurs, elle adapte les contrats à la division étrange sur laquelle repose la pratique du domaine congéable; elle permet de scinder la tenue en ses deux éléments, d'inégale importance, le fonds et les édifices et superfices; elle prépare le terrain pour la tenue nouvelle. Les premiers baux à convenant que l'on ne signalera guère que cinquante ans plus tard [1], ont leur origine et leur justification juridiques dans cette disposition embrouillée de la Très Ancienne Coutume; la tenure en censive a donc contribué à introduire le Domaine Congéable ».

(1) La rédaction de la très ancienne coutume doit être placée d'après M. Planiol entre 1312 et 1325 environ. (*La très ancienne coutume de Bretagne*), p. 7.

Cette théorie peu connue est vraiment curieuse et somme toute assez troublante; elle demande à être examinée très sérieusement. Si elle était admise, toutes les théories précédemment exposées seraient bouleversées. Le domaine congéable, si l'on suivait M. Strowski, ne serait pas antérieur à 1380 et dériverait indirectement de la censive transformée par le chapitre 264 de la Très Ancienne Coutume. On voit toute la gravité du problème. Les documents connus à ce jour sembleraient corroborer cette thèse. En effet, le plus ancien acte à domaine congéable qu'ait pu trouver M. du Châtellier date de 1380.

Le raisonnement de M. Strowski qui, à première vue, paraît très séduisant et parfaitement simple, ne résiste pas, croyons-nous, à la critique. L'auteur le reconnaît lui-même : exceptée cette division en fonds et édifices aucun attribut du congéable ne se retrouve ici; il est vraiment surprenant, il est presque impossible que, partie de ce très maigre point de départ, l'institution du congéable se trouve établie, quelques années plus tard, avec tous ses caractères distinctifs, De plus, on ne voit pas très bien, par quel procédé, le propriétaire du fonds, placé jusqu'alors sur le même pied d'égalité que le propriétaire des édifices, va se trouver tout à coup investi d'une supériorité marquée par le droit de congédier. Enfin cette disposition de la T. A. C. ne prouve pas que le domaine congéable fût inconnu à cette époque. Mieux encore: l'argument de M. Strowski peut se retourner contre lui; bien loin de prétendre que la tenue en censive ait contribué à introduire le domaine congéable, on peut au contraire soutenir avec toutes les apparences de la raison que c'est le dédoublement de la propriété dans le bail à convenant qui a inspiré le fameux chapitre 264. Nous concédons d'ail-

leurs bien volontiers à M. Strowski que cette rédaction de la Très Ancienne Coutume a pu avoir une assez grosse importance, quant à notre matière, par la publicité donnée à ce dédoublement de la propriété en fonds et en édifices; nous admettrons même que ce chapitre 264 ait pu contribuer à l'extension du congéable dans un prochain avenir. Mais nous nous refusons à voir là l'origine et la justification juridique du congéable.

Il ressort de tout ceci que la question des origines du bail à convenant reste très embrouillée et que toutes les théories tendant à les démêler sont très obscures et très incertaines, d'autant plus incertaines que nous n'avons pas de textes anciens. Le plus ancien acte à domaine congéable qu'ait pu trouver M. Du Châtellier, dans les archives du Finistère, date de 1380. Dom Morice se borne à dire que cet usage (du bail à convenant) n'était pas nouveau et que les fonciers étaient des ecclésiastiques; on en trouve des vestiges dès le IX^e^ siècle. « En effet, quand on fieffait une terre en ce siècle, c'était à condition que le preneur n'en jouirait qu'autant qu'il plairait au Seigneur; lorsque la Seigneurie changeait de main, on ôtait la terre au tenancier où l'on exigeait de lui un nouveau traité. Il y a des Canons anciens qui défendent aux ecclésiastiques de disposer ainsi de leurs terres. Mais les Canons n'étaient pas toujours la règle des ecclésiastiques bretons qui étaient pour ainsi dire les seuls qui fissent de pareilles aliénations ». Mais on peut se demander si les vestiges découverts par le savant bénédictin sont bien des baux à domaine congéable; il s'est servi d'actes tirés du cartulaire de Redon; or, il n'y avait pas de congéable dans ce pays. Ce sont très vraisemblable-

ment des concessions de bénéfices qui n'ont rien à voir avec notre matière.

Le domaine congéable dans le Morbihan résulte des usements de Broërec, Porhoët et Rohan. Ces usements sont relativement récents; celui de Broërec en particulier date de 1570; mais il est hors de doute qu'avant cette rédaction ils existaient depuis très longtemps; ils se perdent dans la nuit des temps, a dit Le Guével, un des commentateurs de l'usement de Rohan. Dom Morice fait remonter l'usement de Brouërech [1] au v[e] siècle. Alors régnait dans le pays le roi Erech ou Erric, dit aussi Riothaux ou Riothime, roi des Bretons armoricains, défait à Bourgdéols dans le Berry par les Goths vers l'an 472; il avait succédé à son père vers 464. Dom Morice ajoute que le pays de Bro-Erech et le château d'Erech doivent leur nom à Erec, plutôt qu'à Guérech, comte de Vannes, qui ne vivait que cent ans après. Il est d'ailleurs très difficile de donner une date précise à des institutions coutumières; lorsqu'un écrit les consacre, elles ont déjà une existence datant parfois de plusieurs siècles. Quoiqu'il en soit, il apparaît certain que le domaine congéable était très connu dans le Morbihan à la fin du XIII[e] et dans les débuts du XIV[e]; son existence légale avait été reconnue par la Très Ancienne Coutume dans son article 274 : « En plusieurs pays et terrouers, a plusieurs usements qui ne sont pas pour toute la Bretagne généralement, et pour cé, les doit l'en garder, s'ils ne sont contre bonnes mœurs, comme est dit ailleurs. » En effet, la T. A. C. [2] au dernier chapitre répète : « Coustumes, usemens qui sont contre bonnes

(1) On écrit indistinctement Brouërec ou Broërec.

(2) T. A. C. très ancienne coutume.

mœurs ne doivent être élargis; ainçais les doit Justice restraindre à quanqu'elle peut o raison. »

Nous n'avons pu trouver d'actes se rapportant aux XIII^e^ et XIV^e^ siècles; ceux-ci sont d'ailleurs extrêmement rares; d'une part, en effet, il est fort probable que beaucoup de tenures de cette époque n'étaient pas constatées par actes écrits; d'autre part, à supposer que quelques écrits fussent dressés, les chances de pertes de ces documents étaient grandes; nous avons déjà cité comme exceptionnel le fait qu'un acte de 1380 ait été trouvé aux archives du Finistère par M. Du Châtellier [1]. Nous avons vu aux archives départementales du Morbihan des documents [2] relatant l'histoire de la grande propriété du Menimur, propriété faisant partie de la paroisse de Saint-Patern à Vannes. Le « Menimur » fut un domaine congéable au XV^e^ siècle, avec la famille des Jégat, avant de devenir maison noble au XVI^e^ siècle avec la famille de La Touche. Un acte du 28 décembre 1502 montre que cette propriété était tenue à congéable; on y trouve les termes les plus usuels usités dans le bail à convenant. En 1587, un prisage effectué à Vannes sur la propriété du Menimur montre qu'une partie au moins de cette propriété était encore tenue à domaine congéable.

---

(1) M. Glasson, dans son rapport sur le concours pour le prix Odilon Barrot, décerné par l'Académie des Sciences morales et politiques, en 1895, indique que M. Planiol, dans l'ouvrage sur le sujet du Concours, (*Histoire du Droit Public et Privé de la Bretagne depuis l'époque Romaine jusqu'à la rédaction définitive de la Coutume au XVI^e^ siècle*), relève un bail à domaine congéable *dans un acte de 1258*, alors que jusqu'à présent, on ne connaissait que des actes du XIV^e^ siècle.

Il eut été intéressant d'avoir des renseignements plus précis sur cet acte de 1258, antérieur de 122 ans, à l'acte de 1380, trouvé par M. du Châtellier. Malheureusement, le travail de M. Planiol n'a pas été édité. (*Sciences et Travaux de l'Académie des Sciences Morales et Politiques*, Alphonse PICARD, 1895, p. 165.

(2) Documents classés par MM. les Archivistes départementaux.

M. du Halgouet, dans son « Inventaire des archives de l'hôtel de Limur » cite un aveu d'un domaine congéable à Keravan, en Guern en 1498 [1], et une baillée consentie par Morice de Baud, seigneur de Kériec, à Jean Le Moullec en 1512 [2].

Le même auteur, dans l' « Inventaire des archives du château de Trédion », indique des concessions à domaine congéable en 1467 et 1494, émanant du seigneur de Vaudeguix, paroisse d'Allaire [3].

M. de l'Estourbeillon dans l' « Inventaire des archives du château de Penhoët » (en la commune de La Croix-Helléan) cite ce fait qu'Henry Le Parisy, seigneur de Kerivallan, le 8 avril 1493, transporte à Henry Riou, un tenement et des édifices qu'il possède au village de Keriselan, en Languidic, qu'occupait précédemment Jehan Le Goffic [4]. Le 2 février 1557 Noble écuyer Jehan Le Mézec, seigneur de Kerhervy, tuteur d'Yvon Le Mézec, son fils, baille à titre de convenant et domaine congéable à Simon du Gavre et Jehan Le Panctour une tenue au village de Kermanguen, en Caudan, pour la somme de 46 solz monnaie de rente, 2 minolz d'avoine et un chapon au terme de Saint Gilles [5].

Nous trouvons encore les « Terres convenancières du Ganquis » en 1577. Ces terres convenancières du Ganquis devaient, selon toute vraisemblance, faire partie de la commune de Camors.

---

(1) Du Halgouet. *Inventaire des archives de l'Hôtel de Limur*, p. 328.

(2) Id., p. 194.

(3) Id. *Inventaire des archives du Château de Trédion*, pp. 216 et 217.

(4) De l'Estourbeillon. *Inventaire des archives du Château de Penhoët* (en la commune de La Croix-Helléan), p. 11.

(5) Id., p. 31.

Une des causes principales de la rareté des documents relatifs au congéable pendant les XIV^e^ et XV^e^ siècles est, avons-nous dit, le peu d'écrits rédigés à cette époque; les textes des usements n'avaient pas encore paru; or, dès que ceux-ci furent rédigés et commentés on vit apparaître de nombreux actes constatant les « Congéments, prisages, mesurages ». Presque toutes les paroisses du Morbihan ont des actes dès 1640; Plouhinec en 1639, Nostang en 1634, Landaul en 1638, Inzinzac en 1642, etc. La date de la rédaction des Usements a donc, à plusieurs points de vue, une grande importance. D'ailleurs le besoin de cette rédaction se faisait de plus en plus sentir. Les juges, pour faire l'application des usements, devaient recourir aux enquêtes par Turbes, procédure longue et incommode. En 1539, lors de la première rédaction de la Coutume, les commissaires du roi avaient réservé dans l'art. 636 les droits de ces usements : ..... « toutefois seront (les coutumes et usements) gardez et observez ainsi qu'ils ont été par le passé, nonobstant la rédaction, lecture et publication des dites coutumes. »

En octobre 1556, le domaine congéable fut supprimé par Henri II par lettres patentes; l'édit de suppression transformait les baux à convenant en féages et censives; c'était une simple mesure fiscale, les fiefs et censives changeant plus souvent de mains. Le Parlement de Bretagne fut énergiquement opposé à cette mesure. Ce ne fut que sur l'ordre exprès du roi que l'enregistrement eut lieu le 17 décembre 1556; en outre, cette décision ne s'appliquait qu'aux domaines congéables dont les droits fonciers appartenaient au roi lui-même [1]. En 1580, lors de la réformation de la

(1) *Preuves de l'Histoire de Bretagne de Dom Morice*. tome III, colonne 1177. (Table raisonnée des Ordonnances, Edits, déclarations et lettres patentes du roi).

coutume, les commissaires royaux exigèrent, sous peine de déchéance, la production du texte de tous les usements qu'ils avaient l'intention d'annexer à la coutume générale.

Après bien des vicissitudes, les usements de Brouérec, Porhoët, Rohan furent rédigés et les commissaires purent discuter ainsi que le montre le procès-verbal du 14 janvier 1581. Mais cette discussion n'aboutit pas par suite d'une négligence des commissaires réformateurs qui se pressèrent par trop de terminer leurs travaux.

M. Chénon en conclut que les usements n'ont pas reçu la sanction législative. Nous préférons l'opinion de M. Carré qui soutient que ces usements ont été au moins indirectement sanctionnés par le législateur. Les commissaires du roi avaient, en effet, ordonné par provision que ceux qui « prétendaient aux droits de convenant et domaine congéable en jouiraient et useraient comme ils avaient fait au tems passé bien et dûment », c'est-à-dire, évidemment, d'après les usements qui contenaient les règles universellement admises de cette jouissance et de cet usage.

Pendant deux siècles, les usements restèrent en vigueur. Mais à la faveur des troubles révolutionnaires des réclamations contre le bail à domaine congéable se produisirent en 1789-1790. Suivant l'opinion de M. Le Cerf [1], les plus nombreuses portaient sur des dispositions de détail, introduites sous l'influence féodale et qui pouvaient être supprimées sans que la nature du domaine congéable fut en rien modifiée. Les autres étaient plus violentes et envisageaient la

(1) Le Cerf. *Du domaine congéable.* Thèse Paris 1872, op. cit. p. 14.

suppression de l'institution. En février 1790, les domaniers Bretons réunis réclamaient avec insistance l'abolition du domaine congéable qu'ils considéraient comme le pire de leurs maux [1]. « A l'homme qui est domanier depuis mille ans, disait le rapport du district de Vannes, il est interdit de sortir de l'indivision; il n'a jamais pu jouir de la propriété incommutable » [2]. La lecture du mémoire : « Elixir du Régime féodal, autrement dit Domaine congéable en Bretagne » rédigé par J.-M. Le Quinio, juge de district à Vannes et député extraordinaire du Morbihan, près l'Assemblée Nationale, est édifiante; elle montre bien l'état d'esprit de certains révolutionnaires accusant des pires méfaits le bail à convenant. Au-dessous du titre de l'ouvrage, on peut lire : « Français, vos frères gémissent encore dans l'esclavage; refuseriez-vous quelques momens à leurs plaintes; lisez, lisez, Médecins, Chymistes ou Soldats, lisez, vous me comprendrez tous. Cette cause est celle de la raison, pour l'entendre il ne faut qu'une âme et du bon sens dégagé d'intérêts. » Les usements sont qualifiés de « lois d'esclavage » [3]. « Le domaine congéable, d'après notre auteur, est la détention féodale la plus complète, la plus extravagante, la plus cruelle; de cet état à la servitude absolue, il n'y a qu'une nuance » [4]. Et plus loin : « Je croirai que l'effet de ce régime sera toujours l'étouffement des facultés intellectuelles, l'amortissement du zèle, la stagnation de l'industrie et la plus meurtrière indifférence pour une culture qui donnerait au delà des besoins indispensables » [5]. Nous devons nous borner

(1) J. Le Rouzic. *Le domaine congéable.* 1914, op. cit. p. 15.
(2) Ibidem, p. 17.
(3) Le Quinio .*Elixir du Régime féodal*, p. 9.
(4) Id., p. 41.
(5) Id., p. 45.

car c'est tout le livre qu'il faudrait citer. Chaque page est une charge à fond contre le domaine congéable et les fonciers. Nous ne pouvons cependant résister au plaisir de citer le passage final de sa péroraison : « Quoi! celui qui tire de la terre les vrais trésors, les trésors essentiels, sera-t-il donc toujours réduit à ne faire que fouiller et ne pourra-t-il jamais s'asseoir avec assurance et repos sur le sol qu'il pressa dans sa douleur et dont il exprima la subsistance publique?

O citoyens infortunés! ô mes frères! ô mes amis! mon cœur se fend..... Mais non, non, une assemblée de sages ne vous dépouillera pas; elle veille sur votre bonheur et c'est le sien de vous rendre heureux comme il est de sa gloire de montrer à l'univers entier qu'elle connaît tout le prix de vos privations et de vos fatigues..... Bretons, mes frères, elle vous a fait citoyens, elle vous croyait des hommes, vous allez le devenir » [1].

M. Le Rouzic dans son très intéressant petit livre : « Le domaine congéable » cite un passage d'un discours de Blaux au Conseil des Anciens. Cette vigoureuse apostrophe rappelle les déclamations savoureuses de Le Quinio : « Non, non, représentants du peuple, on n'a jamais imaginé en France, ni chez les peuples les plus barbares, une tenue, soit en fief, soit à censive, soit à cens et rente foncière, soit à métairie ou locatairie perpétuelle, soit à ferme, sous quelque titre, dénomination, clause et condition que ce soit, aussi oppressive, aussi destructive de l'agriculture, aussi contraire à ses progrès et à la plantation et multiplication des arbres, aussi cruelle, tortionnaire, vexatrice, barbare et tyrannique et plus féodale que le

(1) Id., pp. 91-92.

domaine congéable » [1]. Des municipalités émirent aussi des protestations véhémentes [2].

Les fonciers et leurs partisans ne restaient pas inactifs devant cette offensive de grand style. Entre autres, Desnos l'aîné, ancien avocat, propriétaire foncier dans l'Usement de Brouérec, répondit à Le Quinio. Il a lui-même indiqué le plan de sa Réponse :

.....Secondement, on déterminera la nature du bail à Domaine congéable; on fera voir que la principale convention qu'il contient est une ferme.

Troisièmement, on établira que ce genre de tenure ne porte pas même l'ombre d'une atteinte à la liberté du Colon ou Domanier.

Quatrièmement, on prouvera qu'il ne peut être rangé dans la classe des Fiefs.

Cinquièmement, on fera voir que ce n'est point un bail à rente foncière, que les Décrets de l'Assemblée Nationale, qui ont aboli la Féodalité et permis le rachat des rentes foncières, ne sont point applicables au Domaine Congéable.

---

(1) Le Rouzic, p. 13.

(2) Délibération des Municipalités des cantons de Tréguier et de Lézardrieux (15 Décembre 1790). Conclusion : Des observations que l'on vient de faire, il résulte que les usements locaux des domaines congéables caractérisent la servitude la plus odieuse, que le domanier est un espèce de serf captivé par la crainte et par la plus dure dépendance. Une tyrannie domaniale fait faire de lui ce que l'on veut ; tandis qu'on veut bien lui permettre de jouir, il ne vit que dans le plus dur esclavage, et lorsqu'on le congédie, on finit par l'écraser et opérer sa ruine entière. Ce régime affreux, tel qu'on l'observe aujourd'hui doit être supprimé ; c'est l'unique moyen d'assurer le calme et la tranquillité des colons qui attendent avec la plus grande impatience l'heureux moment d'être délivrés de cette cruelle oppression. — Léon Dubreuil « *Les vicissitudes du Domaine congéable en Basse-Bretagne à l'époque de la Révolution* », tome 1er, p. 338.

M. Dubreuil, entre autres, note aussi une protestation des paroisses de la partie orientale du territoire de Brouërec, le 29 avril 1790.

Sixièmement, on réfutera quelques objections particulières sur les abus qu'on impute au bail à convenant.

Considérant ensuite la question sous le point de vue politique, il sera démontré, par des raisons péremptoires et par des faits qui sont encore plus puissants que les raisonnements, qu'il importe au bien de l'Agriculture et de l'Etat de conserver la tenure à Domaine congéable.

Enfin on réunira, dans la conclusion, sous un seul point de vue, toutes les injustices que présente l'usurpation tentée sous le nom des Domaniers [1].

Les comités de féodalité, de constitution, des domaines, du commerce, examinèrent les rapports adressés à l'Assemblée Nationale [2]. Les intéressés furent convoqués. La société d'agriculture consultée émit un vœu conforme au maintien du domaine congéable [3]. L'institution demeura; l'Assemblée Nationale se borna à la réformer et à la réglementer très minutieusement. Ce fut l'objet de la fameuse loi du 6 août 1791, loi qui est encore le véritable code en matière de domaine congéable.

Puis, un décret du 27 août 1792, obtenu après de nombreuses tractations, plus ou moins régulières, plus ou moins secrètes, supprima purement et simplement le domaine congéable, consolidant la tenue au profit

---

(1) DESNOS l'AINÉ. *Mémoire sur les Domaines congéables de Bretagne, régis par les Usemens de Brouërec, Cornouailles, et Tréguier et Gouello,* pp. 7-8.

(2) Rapport fait au nom des Comités de Féodalité, de Constitution, d'Agriculture, de Commerce et des Domaines, sur les Domaines congéables, par André-Rémy Arnoult, député de Dijon. Imprimé par ordre de l'Assemblée Nationale.

(3) Observations de la Société Royale d'Agriculture, sur la question suivante, qui lui a été proposée par le Comité d'Agriculture et de Commerce de l'Assemblée Nationale : L'Usage des Domaines Congéables est-il utile ou non aux Progrès de l'Agriculture. Lues par M. l'abbé Le Febvre, le 17 mars 1791.

du domanier qui devenait ainsi propriétaire du fonds et des édifices, moyennant une rente plus que modique. Cette rente ne dut même plus être payée après la loi du 17 juillet 1793 qui abolit les rentes féodales auxquelles furent assimilées les rentes mentionnées par le décret de 1792. Des réclamations véhémentes se firent entendre. Desnos publia sa « Réclamation contre le Décret de l'Assemblée Législative du 27 août 1792 (vieux style) qui enlève aux Propriétaires des domaines congéables, la propriété de leurs fonds ». Son mémoire se terminait ainsi : « Les Propriétaires fonciers demandent donc avec une respectueuse confiance dans l'équité de la Convention Nationale, mais aussi avec toute l'énergie qui convient à des hommes libres, profondément affectés de l'injustice commise envers eux, la rétractation du Décret du 27 août 1792 » [1].

D'autres écrits, en grand nombre, circulent sur cette affaire, a dit Bohan, député du Finistère, rapporteur du comité qui a présenté à l'Assemblée Législative le projet du décret d'abolition du domaine congéable.

Bohan défendit le décret et répondit aux attaques dont il était l'objet à la séance du 25 Pluviôse an V, au Conseil des Cinq-Cents [2].

Mais Desnos et ses partisans eurent gain de cause. La loi du 9 Brumaire an VI abrogea le décret de 1792 et déclara dans son art. 2 : « Le décret rendu par

---

(1) Desnos. *Réclamation contre le décret de l'Assemblée Législative du 27 août 1792*, p. 99.

(2) Corps législatif. Conseil des Cinq-Cents, opinion de Bohan (du Finistère) sur le Domaine congéable aboli par l'Assemblée Législative en 1792, sur le projet de Résolution tendant au rétablissement de cette tenure, séance du 25 Pluviôse an V.

l'Assemblée Constituante, les 30 mai, 1er, 6 et 7 juin 1791, sera exécutée selon sa forme et teneur » [1].

La loi du 8 février 1897 est la dernière mesure législative; elle permet, au domanier qui fait exposse, de recevoir du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence de ses édifices et superfices. Nous aurons ultérieurement l'occasion de revenir sur cette loi et d'en préciser la portée.

Tout récemment, en 1913, M. Le Rouzic, député du Morbihan, a déposé une proposition de loi dans le but de permettre au domanier de rompre son contrat sous

---

(1) N° 599. *Bulletin des Lois* n° 155. Au nom de la République française. Loi relative aux Domaines Congéables du 9 Brumaire an VI de la République française, une et indivisible. (Du 17 Thermidor an V). Le Conseil des Cinq-Cents, après avoir entendu le rapport de sa Commission des domaines congéables.

Et trois lectures faites les 28 Frimaire, 17 Nivôse de l'an V, et cejourd'hui ; et après avoir déclaré qu'il n'y a pas lieu à l'ajournement, prend la résolution suivante :

Art. 1er. — Les décrets de l'Assemblée Législative, des 23 et 27 août 1792 (vieux style), sur la tenure convenancière, celui du 29 Floréal an II, rédigé définitivement le 2 Prairial suivant, et toutes autres lois qui seraient la suite de celle du 27 août 1792, sont abrogés.

Art. 2. — Le décret rendu par l'Assemblée Constituante les 30 mai, 1er, 6 et 7 juin 1791, sera exécuté selon sa forme et teneur : en conséquence, tous les propriétaires fonciers de domaines congéables sont maintenus dans la propriété de leurs tenures, conformément aux dispositions dudit décret.

Art. 3. — La présente résolution sera imprimée.

Signé : J. V. Dumolard, président ; Bailly, Valentin-Duplantier, secrétaires.

Après avoir entendu les trois lectures faites dans les séances des 19 Thermidor, 2 Fructidor, et de ce jour, le Conseil des Anciens approuve la résolution ci-dessus. Le 9 Brumaire an VI de la République française.

Signé : J.-P. Lacombe-Saint-Michel, président ; Chatry-Lafosse, Desmazières, P. Pompéi, Bordas, secrétaires.

Le Directoire exécutif ordonne que la loi ci-dessus sera publiée, exécutée, et qu'elle sera munie du sceau de la République. Fait au Palais national du Directoire exécutif, le 11 Brumaire an VI de la République française, une et indivisible.

Pour expédition conforme, signé L. M. Revellière-Lépeaux, président; pour le Directoire exécutif, le secrétaire général, Lagarde; et scellée du sceau de la République.

certaines conditions. Cette initiative sera étudiée dans la troisième partie de l'ouvrage.

Ce trop court et trop incomplet historique nous permet cependant de mesurer l'exceptionnelle importance présentée par le bail à domaine congéable au cours des siècles passés et jusque dans ces toutes dernières années, importance qui s'est traduite, nous l'avons vu, par les fluctuations et les modifications de la législation applicable à cette institution.

CHAPITRE II

L'Usement de Broerec

Section Première

RÉDACTION — RESSORT DE CET USEMENT

Nous avons vu que l'usement de Broërec existait depuis un temps immémorial. Mais il ne fut rédigé qu'en 1580 afin d'être présenté aux commissaires réformateurs. On sait que cet usement ne reçut pas, au moins directement, la sanction législative.

Le procès-verbal de 1581 [1] mentionne que deux cahiers furent présentés, au nom des habitants de l'évêché de Vannes. L'un s'occupait des Usances de Vannes; nous ne nous en occuperons pas, car ces usances ne rentrent pas dans le cadre de notre sujet; l'autre, qui traitait du domaine congéable, avait été rédigé par divers seigneurs : Marc de Rosmadec, seigneur de Pontcroix, René de Kermeno, sieur du Garo, de Kermarec, sieur dudit lieu, Jean Descares, sieur de Ruliac, Jean Le Forestier, sieur de Kerhuis, de Francheville et de Kererbon. Malheureusement, ce cahier qui retraçait l'usement de Brouérec ne nous est pas parvenu; cependant, nous avons le texte d'une information par turbes de 1570. Cette information avait

(1) Noël du Fail. *Mémoires des plus notables et solennels arrêts du Parlement de Bretagne.* Jean Vatar, Rennes (1654), pp. 655-656.

été ordonnée par arrêt interlocutoire du Parlement de Rennes, le 26 octobre 1569, au cours d'un procès entre Jeanne Le Prévost et consorts et Remy de Camaret.

L'enquête par turbes, abrogée par l'article unique du titre 13 de l'ordonnance de l'année 1667, était une espèce d'information que la Cour, d'office, ordonnait devoir être faite quand, en jugeant un procès, elle trouvait que la difficulté tombait sur un article omis ou conçu en termes douteux et ambigus pour savoir de quelle manière on était accoutumé d'en user. En ces sortes d'enquêtes, on interrogeait les juges, avocats, praticiens du Baillage ou de la Sénéchaussée où la difficulté était née; il fallait, au moins, deux turbes pour composer l'enquête [1].

L'information prescrite par le Parlement de Rennes fut faite à Vannes et à Auray par devant Messire Eustache de la Porte, président aux enquêtes, et Julien Tituau, conseiller. Elle se composa de trois turbes, deux pour Vannes et une pour Auray; chaque turbe dut répondre à dix articles mis par écrit par les enquêteurs et signés d'eux. Un procès-verbal fut rédigé par les commissaires enquêteurs, sur les rapports de ces trois turbes rendus les 20, 23 et 24 janvier 1570. L'usement de Brouérec tel qu'il nous est parvenu est donc un acte judiciaire. Cet acte judiciaire a une grande valeur car l'enquête fut faite très sérieusement; les « turbiers » pour répondre à la dernière question posée durent « rendre raison de leurs dépositions et les confirmer par la citation des jugements « qu'ils ont veu donner sur la pratique de l'usement tant en première instance qu'en appel » [2]. L'auteur anonyme

(1) Lange. *Praticien Français*, pp. 538-39, 540-41.

(2) Sur tous ces points V° Chénon, op. cit. p. 54.

de la « Coutume de Bretagne » et usances particulières de la même Province ajoute : « Le surplus de l'usage ordinaire, recueilli par le feu sieur Gatechair, avocat en la Cour, postulant au Présidial de Vannes. »

L'usement de Bouérec est très incomplet; cependant en nous aidant du mémoire de Gatechair, insuffisant d'ailleurs lui aussi, nous pourrons donner une vue d'ensemble du domaine congéable sous le « Canton ». L'article 1^er^ indique « l'étendue du canton où il se pratique; il s'étend en longueur depuis la rivière de La Rochebernard jusqu'à la Croix du Pont de Quimperlé; en largeur depuis le rivage de la mer jusqu'au comté de Porhoët et vicomté de Rohan : ce qui comprend le territoire des jurisdictions de Vannes, Auray, Rhuis, Muzillac, la plus grande partie de celle de Hennebond, avec les jurisdictions qui en relèvent, même les paroisses d'Arzal, Peaule, Marzan, Noyal et autres voisines ».

Il est à remarquer que le ressort de cet usement épouse exactement le ressort de la Baillie de Broërec au XIII^e^ siècle, ainsi que les savantes recherches de M. de La Borderie nous ont permis de le constater. La similitude de ces deux ressorts est trop grande et trop parfaite pour qu'on puisse soutenir qu'il n'y a là qu'une pure coïncidence; il est de première évidence que l'étendue du « canton » de l'usement a été calquée sur l'étendue de la Baillie. D'après l'opinion de M. de La Borderie, le territoire de Brouérec s'étendait de l'Est à l'Ouest entre la Vilaine et l'Ellé et du Sud au Nord entre la mer et la partie inférieure d'une région centrale, occupée jadis par la vaste forêt armoricaine : le Poutrecoët ou Porhoët.

Cette baillie de Broërec comprenait tout d'abord cinq chatellenies ducales : chatellenie de Muzillac (huit

paroisses) avec Bavalan en Ambon, Broël en Arzal, Marzan, Péaule, etc., chatellenie de Vannes avec Vannes et Séné, domaine de Ruis et château de Suscinio en Sarzeau.

Chatellenie d'Auray et domaine de Quiberon entre la rivière d'Auray et la lagune d'Etel (20 paroisses), chatellenie d'Hennebont située entre la lagune d'Etel et la rive gauche du Blavet. En outre, il y avait trois grands fiefs : le premier était le grand fief de Quémé-net-Héboi (25 paroisses) remplissant l'espace entre le Blavet et l'Ellé; ce fief se scinda au XIII[e] siècle en trois seigneuries : 1° La Roche-Moisan, à l'Ouest, le long de l'Ellé (10 paroisses et la moitié de Groix); 2° Les fiefs de Léon au Sud-Est comprenant, entre autres, le havre de Blavet, aujourd'hui rade de Lorient, l'autre moitié de Groix et 4 à 5 paroisses); 3° Le Pontcallec au Nord-Est. Le chef-lieu originaire des Fiefs de Léon était le château ou manoir de Tréfaven, sur la rive droite du Scorff, à la limite des paroisses de Plœmeur et de Quéven. C'est sur le domaine dépendant de cette seigneurie que fut bâtie au XVIII[e] siècle toute la ville de Lorient; une des principales mouvances du Pont-callec était Tihenri qui embrassait les deux tiers de Plouay. Dès maintenant, notons que le canton de Plouay a conservé très longtemps l'institution du bail à domaine congéable; nous y avons, aujourd'hui encore, trouvé des baillées en cours. Entre le Blavet et la Vilaine, il y avait cinq grandes seigneuries : 1° Le régaire de l'évêché de Vannes comprenant environ la moitié de cette ville, cinq paroisses rurales dont les principales étaient Theix, Surzur, La Trinité, plusieurs îles du golfe du Morbihan: 2° Le fief abbatial de Redon, une des seigneuries les plus antiques de la Bretagne; nous notons ce fief pour mémoire,

car il est à remarquer que le bail à convenant ne s'est pas étendu dans cette contrée. 3° La baronnie de l'Argoët (20 paroisses) dont le chef-lieu était la célèbre tour d'Elven dont on peut voir encore, à trois kilomètres d'Elven, les imposants vestiges. Les principales mouvances de ce fief important étaient Kerleau (appartenant actuellement, ou ayant appartenu récemment à la famille Descartes), Plaisance, maison ducale en Saint-Patern de Vannes, Arradon, Pontsall, Locqueltas, le manoir de La Chèze, paroisse Saint-Pierre de Vannes, ancienne Chambre des Comptes de Bretagne, devenu ensuite Hôtel de Ville de Vannes, l'île de Gavr'inis, dans le golfe du Morbihan, bien connue des archéologues. 4° La baronnie de Rochefort (14 ou 15 paroisses) détachée de l'Argoët. 5° La baronnie de Rieux appelée vers le milieu du XV^e^ siècle, domaine de Ploërmel. Enfin la seigneurie de Ker en Locmaria (Locmariaquer) et la baronnie de Lanvaux en Pluvigner.

En résumé, 130 paroisses environ composaient la baillie de Broërec [1].

Section II

ETUDE DU BAIL A DOMAINE CONGEABLE SOUS L'USEMENT DE BROÉREC

Au temps de la rédaction de cet usement, vers la fin du XVI^e^ siècle, le bail à domaine congéable avait pris une extension telle qu'il y était devenu la tenure de droit commun pour les roturiers. L'art. 2 *in fine*,

(1) Pour avoir de plus amples détails, voir La Borderie, *Géographie Féodale*, p. 106.

ne laisse subsister aucun doute sur ce point : « La preuve du titre de fief et propriété incombe au détenteur qui la doit faire par titres, ou autrement que par la possession, à cause que le titre de convenant ou domaine congéable étant général et universel dans le canton, le seigneur est relevé de preuve et a la présomption pour lui jusqu'à ce que le contraire soit prouvé. » L'art. 3, conséquence logique de l'article précédent, déclare que « l'homme ne peut prescrire par aucun temps la propriété de la tenue soit par une longue possession ou cessation de rénovation de bail ou reconnaissance, d'autant que l'usement universel conserve le droit du seigneur ». La turbe d'Auray, moins draconienne que les deux turbes de Vannes, admettait, qu'à défaut de titres, la possession sexagénaire « mettait la présomption du côté de l'homme domanier et rejette sur le seigneur la nécessité de prouver par acte la nature de la tenuë avant les 60 ans, auquel cas la possession intermédiaire ne nuit point au seigneur, *transfert solum onus probandi in eum eoque non probante reus absolvitur* ». Il faut noter cependant que les articles 8 et 9 admettent des exceptions à ce principe. L'article 8 s'exprime ainsi : « Dans la paroisse d'Arzal et même ailleurs, dans tout le territoire de l'ancien comté de Vannes, il y a ou peut y avoir autres rentes que de convenant congéable, sçavoir, féodales, censives et foncières, ainsi qu'il plaît aux Seigneurs qui concèdent le fonds et qui en ont le droit. »

Le Quinio soutient qu'en 1790, il s'en faut de beaucoup qu'il y ait le quart des terres héritagées [1]. Cepen-

(1) Le Quinio. *Le Pour et le Contre sur les domaines congéables.* p. 21. Note 1.

dant cet auteur cite l'exemple de son pays natal où toutes les tenues furent converties à héritage vers 1650 (un siècle après l'édit de Henri II de 1556). Il s'agit de la presqu'île de Rhuis, au milieu de l'usement de Brouérec. « Cette presqu'île, dit l'ardent défenseur des domaniers, forme un canton de quatre lieues et demie de long, sur une lieue et demie de largeur moyenne; sa population est de douze mille âmes. C'est un domaine propre des ducs de Bretagne dont le château est encore subsistant. Lors de l'union de cette province à la couronne, il devint le domaine des rois de France, et il n'est pas étonnant, par cette raison même, que cette écrasante féodalité, ou plutôt cette demi servitude y ait été abolie plutôt que partout ailleurs. L'histoire nous prouve que les petits princes ont toujours exercé un empire plus tyrannique que les grands souverains ». Les colons, dans le pays de Ruys purent jouir de la propriété incommutable, moyennant un accroissement de la rente de convenant. Le Quinio prétend que « c'est la campagne la plus riche et la plus belle de la ci-devant province de Bretagne, si l'on en excepte la culture luxuelle et jardinière du contour des grandes cités ». Il ajoute plus loin : « Il y a peu de familles agricoles très riches; cela est vrai, mais il n'y a point de mendiants dans ce pays dont la population est immense. » Tous ces avantages, conclut l'auteur de l'Elixir du régime féodal, sont dus à la suppression du Domaine congéable [1]. Dans l'Itinéraire de Bretagne [2], en 1636,

(1) Le Quinio. *Elixir du Régime Féodal*, pp. 63, 64, 65, 66, 67, 68.

(2) Dubuisson-Aubenay. *Itinéraire de Bretagne en 1636*, publié par Maître et de Berthou (archivistes) en 2 vol. in-4°, formant les tomes IX et X de la collection des archives de Bretagne éditée par la société des Bibliophiles Bretons (1898-1902), Nantes, p. 165. tome 1er.

de Dubuisson-Aubenay, se trouve mentionné un procès relatif au domaine congéable. Le prieur du Hézo, Cornulier, plaide que Le Hézo (orthographié Héseau par Dubuisson-Aubenay) est en terre de Surzur et terre de domaine congéable « au lieu que le Sénéchal et paysans de Ruy, ténans de luy veulent qu'il soit en terre de Ruy, *où il n'y a point de domaine congéable* et où les terres sont aux vassaux en propriété [1] ». Le domaine congéable aurait donc disparu de la presqu'île de Ruys plus tôt que ne le pensait Le Quinio.

L'article 9 s'exprime ainsi : « Les maisons sises dans les villes et bourgades du terroir de Brouérec ne sont point présumées tenuës à domaine congéable, mais la propriété en est censée appartenir à ceux qui les possèdent et les prestations qu'ils payent réputées d'autre nature que de convenant. » A part ces exceptions, c'est donc au détenteur à faire la preuve que sa tenue n'est pas convenancière et cette preuve ne pourra se faire que par titres. Les articles 4 et 5 insistent. Article 4 : « Lorsque les détenteurs roturiers payent rente par deniers, bled, avoine, chapons, poules et corvées et suivent le moulin du seigneur, ils sont censez domaniers congéables, s'ils ne prouvent le contraire par titres seulement. » La turbe d'Auray limite les termes : « rentes par argent ou bled » par ceux qui suivent : « proportionnée au prix raisonnable et commun d'un convenant, eu égard aux anciens convenans du païs. »

Article 5. « Le seigneur étant en possession de l'une ou chacune de telles rentes et prestations, a la présomption pour lui que c'est son domaine congéable,

(1) C'est exactement ce que prétendait Le Quinio dans son *Elixir*.

et c'est au détenteur à prouver le contraire par actes; la turbe d'Auray limite, comme à l'article précédent, qu'une seule espèce des dites rentes suffit, si elle est proportionnée au prix commun d'un ancien convenant ». Sous cette réserve le seigneur foncier fixe le taux de la rente comme il lui convient; en particulier, il n'est nullement nécessaire que cette rente soit égale au revenu de l'héritage. C'est ce qu'exprime l'article 6 : « Quelle doit être la quantité de la prestation du convenant? Il n'est pas nécessaire qu'elle équipole au revenu de l'héritage prétendu congéable, le seigneur faisant la condition comme il peut ou comme il lui plaît, y ayant plusieurs tenuës au dit terroir dont les détenteurs payent de petites sommes de deniers ou autres légères prestations, quoique les tenuës soient de très grand revenu ». Remarquons que l'article 1^er^ et l'article 7 exceptés, tous les articles de l'usement de Brouérec se rattachent à cette notion « d'usement universel ».

De graves difficultés avaient dû surgir, à ce sujet, avant la rédaction de l'usement; aussi ses rédacteurs ont-ils voulu résoudre la question par un texte formel et impératif, texte qui nuit gravement aux intérêts du domanier. A Vannes, en lui refusant la prescription, on mettait un propriétaire qui avait perdu son titre ou qui n'avait jamais eu de titre dans la dépendance d'un seigneur qui pouvait prétendre lui avoir baillé cette propriété à titre de simple convenant. La turbe d'Auray, cependant, tempérait quelque peu les exigences rigoureuses de Vannes. Sans aller jusqu'à admettre la prescription, elle permettait au domanier, ayant une possession de 60 ans, de changer la présomption et de la retourner contre le seigneur; c'était à celui-ci, dans ce cas, qu'incombait le fardeau

de la preuve, et cette preuve ne devait pas toujours être facile à administrer.

Voyons maintenant quelle était la situation du domanier. Gatechair nous dit que les seigneurs ont excité les laboureurs à entreprendre les défrichements et la culture, en leur laissant la jouissance du fonds à charge de certaines prestations annuelles; avec faculté d'y faire certaines améliorations, dont ils ne pourront être expulsés qu'en leur remboursant le prix de ce qu'elles se trouveront valoir lors du congément. Nous avons vu sous les articles 4 et 6 de l'usement en quoi consistait la prestation annuelle et quel en était le montant. Le domanier qui ne pouvait payer la rente avait toujours la faculté de déguerpir, en abandonnant la tenue; c'était le droit d'exponce. Le domanier est, en outre, tenu aux corvées naturelles à l'usement, sans stipulation, qui sont au nombre de six par an, savoir : trois à bras, pour battre et amasser les grains et le foin du seigneur; trois, avec chevaux ou charrettes « selon que la tenuë est suffisante d'entretenir bêtes de charge ou d'attelage »; les corvées à faner doivent être continuées de jour en jour jusqu'à l'entière récolte et ne sont comptées que pour une corvée; les corvées par chevaux ou charrois ne doivent pas dépasser une distance telle qu'il soit impossible d'aller et de revenir en un jour. Il est, en outre, tenu aux corvées extraordinaires pour la construction et réparation de la maison, moulins, étangs et fiefs du seigneur; il y est appelé à son tour et rang, et ce devoir ne peut excéder une corvée par semaine. En toutes ces dites corvées, le seigneur doit nourrir les hommes et leurs bêtes. Enfin, le convenancier est encore tenu à faire la récolte des rentes du seigneur

en son tour et rang, « recevant un rolle rentier en düe forme, signée du Seigneur et des notaires » [1].

Le domanier est propriétaire de ses édifices et superfices; mais il ne peut sans la permission expresse du seigneur « faire aucun bâtiment, ni entreprendre la réfection ou la réparation des anciens, ni en changer la forme et les dimensions, ni pareillement des fossés, clôtures des terres, ni planter bois fruitiers ». Le domanier en agissant ainsi pourrait augmenter ses droits réparatoires et rendre plus onéreux le congément du seigneur; la sanction, en cas de contravention, est rigoureuse : le seigneur a l'option, dans quarante ans, de l'obliger à démolir telles innovations par l'estimation desquelles il serait grevé en cas de congément, ou de prendre, s'il veut s'en contenter, des lettres dites de reconnaissance ou de non préjudice qui spécifient qu'en cas de congément les dites innovations ne seront comptées ni n'entreront au prisage.

Les édifices et superfices comprenaient les maisons, les murs, les fossés, les arbres portant fruit, et en général tout ce qui se trouvait sur la tenue; seule la propriété de la terre à l'état naturel appartenait au foncier, exception faite cependant des bois de la nature de ceux qui s'élèvent en haute futaie « sçavoir dit Gatechair : chênes, frênes, fouteaux, ormeaux qui sont censez appartenir au seigneur et sont appelés bois fonciers, à l'exception des chênes émondables plantés sur les fossez dont le tronc n'excède dix pieds de hauteur et est écouronné ». Les droits réparatoires sont considérés comme immobiliers au respect du domanier et des Tiers, mais traités comme meubles

(1) GATECHAIR. *Supplément de l'Usance de Brouérec* (Coutume de Bretagne) et usances particulières de quelques villes et territoires de la même province, p. 54.

à l'égard du foncier. Le grand principe de l'indivisibilité de la tenue se trouve mentionné : « Les droits réparatoires..... ne sont susceptibles ni de division ou partage. » Enfin, ajoute Gatechair, le domanier peut aussi transporter ses droits réparatoires à un tiers qui demeure soumis au même congément. Le convenancier peut donc aliéner, affermer, hypothéquer, disposer complètement de ses édifices et superfices.

Le seigneur foncier avait le droit de congédier. L'article 2 « quand le congément a lieu » dit : « Le seigneur foncier peut congéer le domanier ou détenteur lorsqu'il lui plaît, en payant préalablement les édifices et superfices..., le laissant jouir de ses stucs et engrais. Si ce n'est qu'il y ait bail fait par le seigneur ou domanier à certains tems non encore expiré, auquel cas le congément ne peut être fait avant l'expirement du terme porté par le bail. » A l'expiration de la baillée, il n'y a point de nécessité au seigneur de la renouveler, dit l'article 3 § 1, ni à l'homme de faire de reprise si ce n'est que le seigneur l'en requière, ce qu'il peut faire quand bon lui semble après le bail expiré, ou faire bail à un autre et le subroger à faire le remboursement. Le droit de congément entraînait la rupture du contrat; cette rupture mise à la disposition du foncier seul était une véritable épée de Damoclès suspendue sur la tête du domanier. Comment celui-ci aurait-il entrepris de vastes défrichements et des travaux de longue haleine, lorsque, après neuf ans en Brouérec et six ans en Rohan, il pouvait être mis en demeure de quitter la tenue. Or, aux XVII[e] et XVIII[e] siècles, la noblesse de campagne appauvrie cherche à tirer de ses terres le maximum de revenus [1]. Les congé-

(1) LAVISSE. *Histoire de France.* Tome VII, p. 383.

ments se multiplièrent et on aboutit même en 1675 à des troubles très graves. Certes, des baillées d'assurances pouvaient être octroyées aux domaniers, c'est-à-dire des promesses formelles de les laisser en possession pendant un certain temps convenu d'avance (Art. 2, paragr. 2, Brouérec). Mais ces baillées coûtaient fort cher.

Le remboursement des droits réparatoires se fait par prisage d'experts, convenus ou nommés d'office par les juges du lieu si les parties ne s'accordent autrement. Les frais de prisage étaient à la charge du foncier, la revue aux dépens de celui qui la demande. Les frais d'expertise étaient très élevés et donnaient lieu à de graves abus : « 1 % était attribué au juge, 1 % au greffier, 3/4 % à chacun des deux procureurs; de leur côté les priseurs réglaient si bien leurs journées qu'ils avaient ordinairement le 1/7e ou 1/8e du congément. » Les experts prisent tout ce qui se trouve à la surface, exception faite, bien entendu, des bois fonciers : « Les arbres portant fruit sont estimés à la charretée comme si c'était simple bois à chauffage; entrent aussi au prisage les stucs et engrais employés à l'amélioration des terres destinées à reçevoir les semences, eu égard à la quantité des terres ainsi engraissées, jusqu'à concurrence des trois quarts des terres labourables de la tenue; au cas où les trois quarts sont dépassés, l'excédent n'entre pas au prisage; en outre, l'estimation de ces stucs et engrais ne peut dépasser six livres par journal. Le seigneur, au surplus, n'était pas tenu de payer le prix des engrais en deniers, ni le domanier de les reçevoir; au contraire, il avait la faculté d'ensemencer les terres engraissées jusqu'à la concurrence des trois quarts ci-dessus mentionnés, de recueillir une fois les trois quarts des fruits,

charges déduites, laissant l'autre quart au seigneur. A l'égard des fumiers et engrais en nature, le congédié est tenu de les laisser sur le lieu, ne reçevant que la moitié du prix auquel ils sont estimés par experts. » Il y a dans cette disposition de l'usement un cas d'injustice flagrant : le domanier perdait ainsi la moitié de la valeur de ses engrais. Quant aux terres déjà ensemencées, aux fruits pendants ou attachés à la terre lors du congément, le congédié en a les trois quarts, le seigneur le quart. Le congédié a le droit d'emporter les foins cueillis, les pailles de froment, mil, avoine, blé noir; mais non les pailles de seigle qui demeurent sur le lieu [1]. Pendant l'instance de congément le domanier peut continuer la jouissance, mais doit jouir de sa tenue en bon père de famille. Enfin, d'après Gatechair, le tuteur et curateur ne peuvent congédier, ni pareillement la douairière sans le consentement du propriétaire. Cependant nous avons trouvé un arrêt de 1719-1722 qui semble bien soutenir le contraire : Un arrêt sur requête, le 20 avril 1719, avait permis à Madame Anne-Louise Le Gouandon, Veuve du Couédov, qui a la terre en douaire, de faire des baillées; le 1er juin 1722 « elle fait vue » à Jean Gaignart de la tenue Lastellec, possédée par Pierre Sallo et Françoise Sallo, fille de Jean Gaignard, les assigne à Hennebont le 5 juin à fin de congément. Jan-François Jourdain, sieur du Couédov, seigneur foncier, fils de Madame Le Gouandon s'y oppose; « il se pourvoit en Rapport sur arrêt sur Requête; il en est débouté par arrest aux Viennent du 29 août 1722 et est condamné aux dépens (Plaidait pour lui Charpentier, avocat, et Tilly pour la douairière) ».

(1) Supplément de l'Usance de Brouérec. — Usances de Bretagne, ouvr. cit., p. 55.

Le seigneur foncier était-il sous l'usement de Brouérec un seigneur féodal? Avait-il en d'autres termes, le droit de justice sur ses domaniers? Le problème est d'autant plus passionnant que, dans ces toutes dernières années, le domaine congéable a été attaqué, au nom de la liberté et des droits de l'homme. Citons Gatechair : « Le seigneur foncier sous Brouérec n'a point en vertu de ce seul titre de convenant, de jurisdiction ni justice civile ou criminelle sur son domanier ni droit de le contraindre à suivre sa justice, ni lors des ventes, rachat et choses semblables; en ce point, cette usance diffère de celle de Rohan et autres; est néanmoins tenu de suivre le moulin dudit seigneur foncier et de déclarer dans les reconnaissances et dénombrements qu'il lui donne l'obligation à la cour du seigneur; ce qui ne s'entend que d'une obligation de respect ».

Le texte est formel; sous Brouérec la justice appartenait au seigneur justicier seul. Gatechair cependant admet deux exceptions : lorsque le seigneur foncier avait prescrit le droit de justice contre le seigneur justicier par 40 ans de possession; lorsque le seigneur foncier et le domanier avaient passé une convention, par laquelle le domanier déclarait s'en rapporter à la justice du seigneur foncier, convention qui ne pouvait d'ailleurs s'appliquer qu'à la juridiction civile. En cas d'aliénation des superfices, le foncier ne pouvait pas non plus exiger du domanier les droits de Lods et Ventes. Cependant l'obligation de suivre le moulin du seigneur, la promesse d'obéissance à sa cour, bien qu'étant une simple « obligation de respect », les lourdes corvées infligées au domanier, toutes ces charges semblent bien féodales. Ce caractère féodal est moins marqué, moins précis surtout que dans

l'usement de Rohan. Mais il existe indéniablement. Gatechair, lui-même, après avoir posé formellement ce que nous pourrions appeler le principe de non-féodalité, énumère ensuite une série d'exceptions qui en diminuent singulièrement la portée, ainsi que nous venons de le constater.

Nous ne pouvons terminer ce bref aperçu sur l'usement de Brouérec, sans parler des domaines congéables situés près de Lorient et régis par cet usement. M. Miorcec de Kerdanet a dit : « Un des plus grands bienfaits de l'usement de Broërec est de nous avoir donné, en une seule année, une ville importante, celle de Lorient, qui lui doit son port et son existence [1] ». Il y a là une exagération certaine. Lorient fut choisie comme siège de la compagnie des Indes Orientales pour des raisons variées, tant politiques que d'ordre, pratique, qu'il serait trop long d'énumérer ici et dont l'étude sortirait de notre sujet. Quoiqu'il en soit la fameuse ordonnance royale de juin 1666, qui constitue l'origine de Lorient, se borne à constater que « le lieu le plus propre et commode pour l'établissement de la dite compagnie est le Port-Louis pour les magasins et le Féandic et quelques autres lieux des environs le long des rivières de Hennebont et de Pont-Scorff, pour les chantiers et autres places nécessaires pour le bâtiment des vaisseaux ». En outre, bien que Lorient soit une ville récente, dont le développement se fit très rapidement, il est abusif de dire qu'elle a été créée en une seule année. Il n'y eut d'abord, de 1666 à 1674, que des édifices construits en bois (habitations, magasins, ateliers). Les ressources de la Compagnie subirent des fluctuations parfois

(1) Miorcec de Kerdanet, ouvrage cité, p. 21.

inquiétantes et ce n'est guère qu'en 1675 que les premières habitations de la ville de « L'Orient » furent construites; enfin ce ne sera qu'en 1690, dans la double condition d'arsenal royal et de port de commerce, double cause de prospérité, que le développement de la ville sera rapide [1]. Le domaine congéable n'a donc eu ici qu'un rôle de second plan. Est-ce à dire qu'il faut dénier à cette institution toute influence dans le développement de la ville? Nullement; le bail à convenant est peut-être le contrat le plus pratique quant à la construction ou à l'agrandissement d'une ville; c'est celui qui cadre le mieux avec les intérêts respectifs des deux parties. Le foncier, outre la rente automatiquement liée au développement de la ville. ou dans ses environs immédiats, rachètera très facilement les édifices; ceux-ci, en effet, sont susceptibles d'acquérir une notable plus-value, plus-value qui sera automatiquement liée au développement de la ville; Le domanier de son côté bâtira sans hésitation; il sait que la valeur des édifices lui sera remboursée à la fin du bail. Un exemple tiré d'une déclaration rendue à la princesse de Guémené par Pierre Dondel, seigneur de Keranguen, sénéchal du présidial de Vannes en 1681 montre combien ce genre de tenue avait la faveur [2]. « ...L'Orient. Deux maisons, avec leurs jardins, situés proche de L'Orient, en la commune de Pleumeur, possédées à titre de convenant et domaine congéable par Yves Bilzic et sa femme pour en payer, par chacun an et terme de Saint-Gilles, de rente conve-

(1) F. Jégou. *Histoire de la Fondation de Lorient*, p. 337.

(2) Id., op. cit., p. 347.

nancière la somme de six livres, subject à cour et moullin, le tout contenant en fonds vingt cordes [1].

— « Audict lieu. Une autre maison et jardin située près le dict lieu de Lorient possédée à pareil titre de domaine congéable par Jeanne Le Bras veuffve de deffunct Guillaume Campion pour en payer de rente convenancière par chacun dit an et terme de Saint-Gilles la somme de six livres, subject à cour et à moullin, ladite maison et jardin contenant en fonds neuf cordes et demye.

— « Audict lieu. Aultre maison possédée au même titre par Yves Le Pichon pour en payer de rente convenancière par chacun dict an et terme de Saint-Gilles, neuf livres en argent subject à cour et à moullin contenant en fonds souls, maisons et jardins 8 cordes 1/2. »

Ces rentes convenancières étaient à un taux exorbitant et démontrent bien la recherche dont ces terrains étaient l'objet dès 1678. Bilzic le premier domanier paie une rente annuelle de six livres pour une superficie de vingt cordes. Le Pichon, dernier venu paie neuf livres, pour moins de neuf cordes, c'est-à-dire un peu plus de une livre de revenu par corde. Au taux d'estimation des experts de 1666, lors de la prise de possession de cette même lande du Faouëdic, le revenu annuel du terrain afféagé à Le Pichon doublait le capital et au delà [2]. La compagnie des Indes usa elle-même de ce procédé pour activer la construction. En résumé, nous pouvons dire, que si le bail à domaine congéable n'a pas eu, en ce qui concerne le

(1) Un journal de 80 cordes était égal à 48 ares 62 centiares.

(2) Sur tous ces points, consulter le remarquable ouvrage de M. Jégou déjà cité.

développement de Lorient, l'exceptionnelle importance que veut bien lui conférer M. de Kerdanet, il n'en reste pas moins cependant que cette institution a bien contribué à l'extension de la ville.

Section III

L'USEMENT DE PORHOET

Au Nord du comté de Broérec s'étendait le Porhoët ou Poutré-coët, mots bretons qui signifient pays d'outre-forêt [1]. On donnait ce nom à la partie boisée qui occupait le centre de la Bretagne. Cette région était la moins peuplée et en général la plus stérile de toute la péninsule; elle s'étendait de l'Est à l'Ouest sur une longueur de 25 à 30 lieues, depuis Guichen et Montfort jusqu'aux environs de Rostrenen, et du Nord au Sud sur une largeur d'une douzaine de lieues (vers l'Ouest) entre Corlay et Camors et même d'une quinzaine (vers l'Est) de Miniac sous Bécherel à Saint-Ganton. Ce vaste territoire formait en 1294, la baillie de Ploërmel qui dépendait du comté de Rennes [2]. Cette baillie comprenait plusieurs grands fiefs; on y trouvait, entre autres, le domaine ducal de Ploërmel et la baronnie de Malestroit faisant partie aujourd'hui du département du Morbihan [3]. Le Porhoët fut démembré

---

(1) ...« Cette région centrale fut appelée par les Vénètes : *Pagus trans sylvam* qu'on traduisit : *Poutre coët.* « *Pagus trans sylvam vel Poutrecoët* » (Cart. Redon 833).

Très exactement *Pagus* se traduisait en breton par *Prou* ; par altération l'*r* disparut ». — (Hervé du Halgouet. *Essai sur le Porhoët*, p. 11. Note 1).

(2) De La Borderie. *Géographie Féodale*, ouvr. cité p. 27.

(3) Hervé du Halgouet. *Essai sur le Porhoët*, p. 93, indique qu'il y avait 35 paroisses dans le comté de Porhoët.

au cours de l'histoire et le ressort de l'Usement devint très restreint. L'article 1er dit : « Il s'étend aux paroisses de Lanouée, La Croix, Glac, Mohoux, La Trinité et sous les fiefs de Maugremien et de Biraud-Maillard, au diocèse de Vannes. »

Deux usements avaient été rédigés sous Porhoët. L'un, ayant trait aux successions [1], l'autre convenancier; celui-ci ne nous est pas parvenu; il a été perdu ou détruit. Poullain-Duparc et Baudouin de Maisonblanche ont même affecté de croire que cet usement convenancier n'a jamais existé. C'est une erreur; le procès-verbal du 14 janvier 1581 prouve très nettement que l'usement fut soumis aux réformateurs : « Autre cahier intitulé : Usemens observés en la comté de Porhouët pour les tenues baillées par leur seigneur à leurs hommes à domaine congéable. » L'erreur de ces deux jurisconsultes vient de ce qu'ils ont confondu, dit M. Miorcec de Kerdanet, l'usement convenancier de Porhoët avec un autre usement de ce comté sur les successions, qui fut également soumis aux réformateurs et dont M. Duparc a rétabli le texte dans son « journal du Parlement », tome 1er, page 588. M. Elie de la Primaudais, avocat et maire de Josselin, en 1765, a fait un petit commentaire de l'usement successoral [2]. Quelques mots suffiront à caractériser l'usement successoral de Porhoët. L'article 1er dit : « Au partage des terres roturières, entre roturiers (ce

---

(1) Ibidem. p. 89. « Il est impossible de connaître l'époque où fut fixée l'usance de Porhoët... Nous ne connaissons l'Usance de Porhoët que par les arrêts de différentes époques. Ceux recueillis par Pierre Hévin en 1659 éclairent beaucoup sur ce sujet. En 1737, Duparc-Poullain livra également au public, une importante rédaction sur les vraies dispositions de cette usance. »

(2) Observation sur le comté de Porhoët et sur l'usement de ce même comté.

qui comprend les tenues convenancières) en succession directe, les cohéritièrs mâles en quelque nombre qu'ils soient emportent les deux tiers, les filles le tiers en quelque nombre qu'elles soient » [1]. Dans chaque groupe ensuite avait lieu le partage par tête selon la règle ordinaire de la coutume. Ce deuxième partage n'enlevait pas leur individualité aux deux groupes, masculin et féminin. Si un des enfants venait à mourir, il y avait lieu à ouverture d'une succession collatérale, mais cette succession ne profitait qu'à l'un des deux groupes, au groupe des mâles si le *de cujus* était du sexe masculin, au groupe des filles si le *de cujus* était du sexe féminin, ce que l'article 2 énonce en ces termes : « En succession collatérale entre personnes roturières, pour héritage de même qualité, les mâles succèdent les uns aux autres auxdits héritages à l'exclusion des filles; les filles pareillement succèdent les unes aux autres, à l'exclusion des mâles. » L'article 3 se borne à déclarer qu'à l'égard des meubles et des biens nobles, ils sont partagés suivant la coutume générale; le texte ajoute que cette usance a été interloquée par arrêt du 3 septembre 1577, rapporté par M. du Fail; elle a été confirmée par les arrêts des 9 septembre 1585, 26 septembre 1586, 14 novembre 1656. Enfin cette usance « n'a point de lieu entre les personnes nobles qui partagent les héritages roturiers, suivant la coutume générale, quoique sis dans les dites limites (jugé par arrêt du 4 juin 1668 dans la chambre des enquêtes au profit de François de

(1) M. DU HALGOUET, ouvr. cit. p. 90, indique une expression de Bourdot de Richebourg conçue dans les mêmes termes : « Au partage des terres roturières entre roturiers, en ligne directe, les cohéritiers mâles, en quelque nombre qu'ils soient, emportent les deux tiers et les filles le tiers en quelque nombre qu'elles soient. »

Lesquen, Ecuyer, sieur de Carmène, contre les demoiselles de la Chesnaye).

Nous avons dit que l'usement de Porhoët ne nous était pas parvenu; il est donc très difficile de savoir comment était régi le domaine congéable dans ce pays; nous nous bornerons à constater l'opinion de M. Miorcec de Kerdanet qui prétend que « l'Usement de Porhoët est absolument le même que celui de Tréguier ». Ce savant auteur s'appuie sur un texte d'Hévin suivant lequel « l'Usement de Tréguier est aussi appelé de Porhoët [1].

(1) Hévin. *Consultation 104*, p. 478.

CHAPITRE III

L'Usement de Rohan

Section Première

RÉDACTION. RESSORT DE CET USEMENT

La Vicomté de Rohan a pour origine l'apanage donné par le comte de Porhoët, Geoffroy, à son frère en 1120; il lui céda toute la partie située à l'Ouest de son Comté, moins une douzaine de paroisses au Sud de Josselin qu'il se réserva. Le ressort de l'usement était très vaste; il s'appliquait à plus de 80 paroisses, réparties à la fin du XV^e^ siècle entre quatre chatellenies : Rohan, Corlay, Gouarec qui par leur réunion formaient la Vicomté de Rohan et le Queménet-Guingan; ce dernier fief détaché de la Vicomté au XII^e^ siècle, fut érigé en principauté en 1570 et prit le nom de principauté de Guemené. En 1603, la Vicomté de Rohan fut érigée en duché-pairie et la Châtellenie de La Chèze, soit 21 paroisses, détachée du Comté de Porhoët lui fut attribuée [1]. Cependant tous ces remaniements n'entraînèrent pas de modifications sensibles dans le ressort de l'usement. La principauté de Guemené conserva l'usement et les paroisses de La

(1) De la Borderie. *Géographie Féodale*, pp. 122, 123. — Hervé du Halgouet. *Le Duché de Rohan et ses Seigneurs*, p. 7.

Chèze continuèrent à suivre l'usement de Porhoët. En résumé, l'usement de Rohan régit les territoires des anciennes juridictions de Rohan, Corlay, Pontivy, Baud. Pontivy en est le chef-lieu. Nous possédons pour l'usement de Rohan un texte complet. Dans un texte de Dom Morice, cité par M. Chénon, il est déjà question en 1479 de l'usement et des prérogatives qu'il donnait au vicomte à l'égard de ses nombreux domaniers; en 1484, le Duc de Bretagne François II confirma les prérogatives que le vicomte de Rohan invoquait en 1479 [1]. Cependant il n'y avait pas là un texte précis et de nombreuses contestations s'élevaient entre les officiers de justice du Vicomte et les juges royaux de Ploërmel. En 1580, quatre cahiers différents furent soumis aux commissaires réformateurs; trois portaient le même titre : « Usances locales et coustumes particulières de la Vicomté de Rohan. Le quatrième était intitulé : Briesve relection du domaine congéable de la Vicomté de Rohan ». Le premier était présenté et avait été rédigé par les procureurs du Vicomte de Rohan : MM. Loys, François de Cadillac et Pierre du Fresne. C'est le seul qui nous soit parvenu. Le Vicomte avait rédigé un préambule à l'adresse des réformateurs demandant « qu'ils ne fassent rien qui change ou innove lesdits usemens et droits et qui lui puisse porter préjudice à l'avenir » [2]. Cette rédaction n'a pas été examinée ni approuvée par les réformateurs. Aussi bien, des auteurs ne veulent-ils voir dans l'usement de Rohan qu'un simple mémoire. Nous soutenons l'opinion contraire. Nous l'avons déjà dit : les usements ont reçu une sanction législative indirecte;

(1) Chénon, ouvrage cité, p. 58. Notes 1, 2.
(2) Ibid., p. 61. Note 2.

en outre, il est difficile de n'accorder qu'une valeur de simple mémoire, à un document dont les articles ont été commentés et sanctionnés par divers arrêts des XVII[e] et XVIII[e] siècles.

Il a paru deux commentaires sur Rohan; le premier par Caris [1] procureur fiscal de Bignan et Kerméno en 1750; le second par Le Guével, ancien avocat, juge de paix à Josselin en 1786. Georgelin, sénéchal de Corlay, en 1789, avait aussi rédigé un commentaire sur le même usement; mais ce commentaire n'a pas été édité; à la suite se trouvaient trente-cinq vers techniques sur les trente-cinq articles de l'Usement. Ces vers originaux qui peignent d'un trait chaque article ont été transcrits par M. Miorcec de Kerdanet [2].

Section II

ETUDE DU BAIL A DOMAINE CONGÉABLE SOUS L'USEMENT DE ROHAN

Les roturiers de Rohan comme ceux de Brouérec sont présumés domaniers jusqu'à preuve du contraire. L'article 2 est formel en ce sens : « Les tenues que tiennent les roturiers et non nobles en la Vicomté, sont présumées être tenues audit titre de convenant et de domaine congéable, s'il n'y a preuve par acte, au contraire ». Cette présomption en faveur du congéable s'explique par ce fait, qu'ici encore il était, à l'origine,

---

(1) Le commentaire de Caris a d'ailleurs été sévèrement critiqué par Le Guével dans son commentaire sur l'Usement de Rohan. (Discours préliminaire, pp. 9, 19.)

(2) Notice sur les anciens usements à domaine congéable, ouvr. cit., p. 29.

la seule forme de tenures. Cependant, dit M. du Halgouët, par suite d'afféagements et de cessions en toute propriété, opérés par les seigneurs, la tenure à héritage est entrée progressivement en usage à côté de la tenue à domaine et ce mouvement s'est accentué durant les deux derniers siècles du régime. M. du Halgouët ajoute qu'il faut estimer qu'en 1682 le Duché comprend dans l'ensemble un tiers de tenues à héritage pour deux tiers de convenant [1].

Hévin, à deux reprises, dans ses Questions féodales, p. 187, et dans ses Consultations, p. 701, indique que les Rohan auraient, dans la seconde moitié du XVII[e] siècle, converti en féages une partie considérable de leurs domaines congéables, ce qui du reste n'aurait pas empêché la présomption de rester en faveur du domaine congéable [2]. Le Guével, dans son Commentaire sur l'Usement, p. 9, dit qu'un acte de convertissement de la tenue à domaine en héritage, consenti par le Seigneur, fonde la prétention du vassal de jouir désormais à titre d'héritage; un pareil convertissement de domaine congéable en héritage aurait le caractère d'un féage. Le seigneur de fief ne pourrait donc pas prendre au delà de cent sous par journal pour deniers d'entrée sous peine de perdre la mouvance. (Article 359 de la Coutume). Le même auteur ajoute qu'un aveu d'une tenue à titre d'héritage, duement reçu et non

(1) *Le Duché de Rohan et ses Seigneurs*, p. 43.

(2) L'Usage du convertissement du domaine congéable en fief est constant dans cette Province. M[me] la Duchesse de Rohan a converti depuis trente ans une considérable partie de ses domaines congéables de Rohan qui étaient l'ancien domaine de son Duché, lesquels étaient imposés aux fouages, en nouveaux féages. Dira-t-on qu'elle est demeurée par là privée de la mouvance et féodalité et qu'une partie de ses proches fiefs a passé sous la mouvance du Roy ? Non sans doute. Délibéré le 21 mars 1691. — HÉVIN. *Consultations*, p. 701. *Questions Féodales*, p. 187.

impuni, soutenu de 30 ans de possession, éclipse le caractère de domaine congéable sans retour [1].

Une particularité très importante et exceptionnelle se trouve à l'article 5. « Le seigneur a justice sur ses hommes à domaine congéable, comme sur ses autres hommes de fief [2]. Le cinquième vers de Georgelin porte : « Le seigneur a sa Cour en vertu de ses rentes. » Le domanier en Rohan est un sujet. L'article 6 l'oblige « à bailler aveu et déclaration des terres de sa tenue et des rentes d'icelle qu'il doit à chaque mutation d'homme et à comparaître de dix ans en dix ans à la réformation des Rôlles de son seigneur ». Cette obligation très stricte s'entend d'un aveu très détaillé; nous avons trouvé un arrêt du 1er mars 1736 qui oblige les tenanciers à déclarer dans leurs aveux, sous peine d'amende, la consistance des maisons, avec la hauteur, longueur et largeur, le nombre des portes et fenêtres, les « boisages » du bâtiment; de plus, le tenancier donnera une description détaillée de tous les autres bâtiments; il devra en outre donner la consistance de chaque pièce de terre; en particulier la longueur des fossés qui les entourent; le nombre de pieds de chênes, hêtres et châtaigniers qui sont sur les fossés, plats-fonds et rabines. Le seigneur, en outre, aux termes de l'article 28, percevait des profits de mutation au cas d'aliénation des édifices; il avait d'ailleurs la faculté

(1) Le Guével. *Commentaire sur l'Usement de Rohan*, p. 9 et la note a) et p. 10.

(2) Id., p. 46, n° 28 : « De la disposition textuelle de cet art. 5, qui accorde au Seigneur de fief, dans Rohan, la justice et juridiction sur ses domaniers, il s'ensuit que tout seigneur qui a un principe de fief dans l'étendue de cet Usement, s'il n'a ni haute ni moyenne justice, doit avoir la basse justice pour tout ce qui regarde la féodalité et l'éligement des devoirs féodaux ; ainsi il peut contraindre par sa Justice ses domaniers à payer les rentes, à rendre aveu, à suivre son moulin, à faire les corvées, etc. »

de rembourser l'acquéreur ou de payer les droits superficiels à égard de priseur; ce droit reconnu au seigneur est une autre conséquence de son droit de justice. Le seigneur exerçait dans toute sa plénitude le droit de congément. Ce droit est réglé par les articles 8, 9, 10, 11.

Art. 8. « Ledit seigneur à qui appartient le fonds et propriété desdites tenues peut congéer et mettre hors icelles tenues le sujet détenteur lors et toutefois que bon lui semble, le remboursant des édifices, superfices et droits convenanciers selon le prisage qui en sera fait par commissaires priseurs dont conviendront les parties, ou qui leur seront baillées par justice lequel prisage se fait aux dépens dudit seigneur ».

Art. 9. Et la revue se fait aux dépens de celui qui la demande, à la Coutume, qui est dans l'an et jour.

Art. 10. Et si le détenteur aurait baillé deniers lors de son entrée en la tenue en faveur d'icelle, il ne peut être mis hors de ladite tenue dedans six ans sans lui rendre ses deniers. Après les six ans le seigneur n'est tenu de les rendre.

Art. 11. Toutefois au cas que deniers auraient été baillés au Seigneur pour le prix des édifices, il ne sera tenu de rembourser même dans les six ans que le prix convenu, ou la valeur des édifices, au choix du détenteur ».

L'instabilité du tenancier était donc portée à son maximum dans l'usement de Rohan puisque le seigneur pouvait exercer le congément avant l'expiration des six ans, à la seule condition de restituer les deniers perçus. En fait les seigneurs de Rohan laissèrent généralement la jouissance de leurs tenanciers se perpétuer; ces derniers payaient une rente annuelle. L'ar-

ticle 33 dit : « Les termes ordinaires pour payer les rentes de la dite Vicomté sont à Noël, premier jour de May, premier jour de Septembre; se payent les rentes par deniers auxdits termes tiers à tiers et les rentes par grains et poules à chaque premier jour de Septembre s'il n'y a convention au contraire. Outre les rentes dues, les tenanciers sont tenus à diverses corvées »; l'article 7 s'exprime ainsi : « Et est le domanier tenu de faire la recette du Rolle rentier du Seigieur à son tour et rang, suivre son moulin et faire les corvées suivant ledit usement; selon lequel les hommes domaniers sont sujets aux charrois du vin, du sel, du bois de leur seigneur et faire ses foins. »

L'usement de Rohan contenait une disposition très originale et en même temps fondamentale : « en succession directe il déférait la tenue au dernier né des enfants mâles et s'il n'y avait que des filles, à la plus jeune; c'est le privilège du juveigneur ». L'article 17 dit : « En succession directe de père, de mère, le fils juveigneur, dernier né desdits tenanciers, succède au tout de la dite tenue, en exclud les autres, soient fils ou filles. » Et au cas qu'il n'y aurait enfans mâles, ajoute l'article 18, la fille dernière née exclud les autres. Ce privilège, qualifié très justement de droit d'aînesse à rebours par M. Chénon, n'était cependant pas absolu; aux termes de l'article 22 le juveigneur doit loger ses frères et sœurs jusqu'à ce qu'ils soient mariés; il doit, en outre, loger et entretenir ses frères et sœurs mineurs jusqu'à leur majorité; lors du mariage de ses frères et sœurs, il peut les expulser de la tenue. Les articles 23 et 24 précisent que les meubles, fumiers, engrais qui se trouvent dans la tenue lors du décès se partagent également entre les

enfants des tenanciers[1] Enfin, lorsqu'il y avait plusieurs tenues distinctes l'article 20 expose : « Le dernier né choisit celle des tenues que bon lui semble, l'autre juveigneur après, l'autre tenue » et quand il y aura plus de tenues que d'enfants l'article 21 dit que le juveigneur recommencera à choisir après que chacun des autres aura eu sa tenue. Si le domanier n'avait pas d'enfants l'article 3 stipule expressément que les « édifices et superfices de la tenue ou tenues qu'il tient, tombent en déshérence et saisine du seigneur qui en peut disposer comme de la propriété, ainsi que bon lui semble sans que les collatéraux succèdent pour le regard des dites tenues ». Une exception cependant était faite au profit des frères et sœurs faisant leur continuelle résidence en la tenue, lors du décès de leurs frères, ou qui sont à servir ou à apprendre un métier hors de la tenue à la condition de n'être pas mariés et de n'avoir pas pris domicile hors la tenue; ils succèdent à leur frère décédé sans enfants (Art. 3 *in fine*). L'article 4 insiste : « Le seigneur exclud les autres collatéraux, comme les oncles, tantes, cousins et leurs enfants. » Le tenancier qui n'a pas d'enfants, ajoute l'article 29, ne peut vendre pour frauder son seigneur de la déshérence des édifices, qu'au cas d'imminente nécessité auquel cas le Seigneur peut avoir le cinquième denier de la vente pour son consentement. Une conséquence du droit de déshérence au profit du seigneur est l'indivisibilité de la tenue; le seigneur avait plus de chance, au cas de déshérence, de recouvrer la tenue entière lorsque celle-ci se trouvait aux mains d'un seul tenancier. L'article 19 corrobore cette manière de voir : « Et ne

(1) Chénon. *Ouvrage cité* p. 84 et suivantes.

se peuvent lesdites tenues diviser sans le consentement du seigneur et du détenteur tenancier. » Dans le même ordre d'idées l'article 34 défend les constitutions d'hypothèques : « Le sujet ne peut changer ni constituer rentes sur ses édifices sans l'exprès consentement du seigneur, au préjudice dudit Seigneur. »

Les articles 25, 26, 27 traitent du douaire de la veuve. La Coutume donnait à la veuve le tiers de la tenue; mais l'usement de Rohan lui accorde « seulement logis compétent, une quantité de terre et quelque bestial nourri ». En outre « la veuve qui se remarie perd son douaire desdites tenues en la dite Vicomté ». Enfin du vivant de la première veuve douairière qui jouit de son douaire, l'autre veuve (celle du fils) ne peut avoir droit de douaire sur lesdites tenues; c'est ce qu'on a exprimé par l'adage suivant : « douaire sur douaire ne vaut. »

En résumé, l'usement de Rohan posait en matière successorale trois grands principes :

1° Dévolution des biens au juveigneur ou dernier né;

2° Droit de déshérence au profit du seigneur foncier;

3° Indivisibilité de la tenue convenancière.

DEUXIÈME PARTIE

Le Bail à Domaine Congéable sous la Législation actuelle

CHAPITRE PREMIER

Biens fonciers — Rentes convenancières Jouissance du Domanier Edifices et Superfices

Section Première

LA LOI DU 6 AOUT 1791

La loi du 6 août 1791, réserve faite de la loi du 8 février 1897, constitue la seule mesure législative applicable actuellement aux baux à domaine congéable. On sait que les mesures prises par la révolution de 1789 avaient pour but d'abolir les privilèges féodaux quels qu'ils fussent; le domaine congéable devait en subir le contre-coup. Dans la fameuse nuit du 4 août 1789, l'Assemblée Nationale avait décrété l'abolition

des justices seigneuriales; en conséquence, les seigneurs fonciers de Rohan perdaient les droits de justice qu'ils exerçaient sur leurs domaniers. Puis, un décret du 15 mars 1790 édicta « qu'à l'égard des tenues à domaine congéable il sera statué par une loi particulière ». Une série de décrets sur le domaine congéable furent pris en date des 30 mai, 1er, 6 et 7 juin 1791, qui se transformèrent en loi du 6 août, jour où elle devint obligatoire par l'apposition de la sanction royale. Cette loi fut rendue après un examen approfondi pendant près d'une année dans les cinq comités réunis de féodalité, de constitution, d'agriculture, de commerce et des domaines, et une discussion solennelle continuée pendant quatre séances [1]. Un avis avait été demandé à la société royale d'agriculture qui reconnut l'utilité incontestable du domaine congéable et qui conclut à son maintien; un rapport conforme fut rédigé par Baudouin de Maisonblanche, l'auteur des « Institutions Convenancières ».

La loi du 6 août 1791 s'inspire d'un principe excellent; son but a été de réglementer strictement l'Institution et d'abolir ce que les usements avaient de contraire aux principes de la plus élémentaire justice. Une maxime injuste au premier chef était celle qui, à l'expiration du terme fixé par le bail, ne donnait qu'au foncier le droit de continuer ou de ne pas continuer le bail et ne permettait pas au domanier de se retirer en demandant le remboursement de ses droits réparatoires. Il en résultait que l'effet du terme stipulé n'était que d'ôter au foncier la faculté de congédier avant l'expiration du délai, sans laisser au domanier celle de se retirer à cette époque, ce qui était rendre

(1) Carré. *Introduction à l'étude des lois relatives au domaine congéable*, p. 31.

la convention indéfinie pour le bailleur et à temps contre le preneur [1]. Le grand principe moderne de la réciprocité qui doit exister dans une convention entre les parties contractantes se trouvait donc violé. Les domaniers qui voulaient quitter leurs tenues devaient faire exponse, c'est-à-dire abandonner, purement et simplement, leurs édifices et superfices; solution très simple qui n'avait qu'un seul tort : celui de ruiner irrémédiablement l'édificier.

L'article 11 de la loi leur permet de se retirer à l'expiration de leurs baux, en exigeant le remboursement de leurs superfices, pourvu néanmoins que les baux aient encore deux années complètes à courir à compter de la Saint-Michel 29 Septembre 1791. En outre, les domaniers ne doivent plus le droit de suite au moulin, la collecte du rôle de ses rentes; le droit de déshérence est supprimé. Aux termes de l'article 3, les domaniers peuvent vendre les édifices et superfices pendant la durée du bail et ce, sans le consentement du propriétaire; le même article 3 abolit le principe de l'indivisibilité de la tenue; le privilège du juveigneur est aboli. D'ailleurs, le décret du 15 mars 1790 avait défendu « les partages inégaux à raison de la qualité des personnes ». Enfin, pour l'avenir, les baux à convenant devront être rédigés par écrit et les conventions des parties textuellement exprimées seront les seules règles qui détermineront leurs droits respectifs, subordonnés cependant aux lois générales du royaume, établies ou à établir dans l'intérêt de l'agriculture (Art. 13 et 16). D'ores et déjà, il est loisible d'apercevoir que la loi était tout à l'avantage des domaniers. Cependant, mis en appétit, ils voulurent plus et nous avons vu qu'ils obtinrent, par un décret

(1) Carré, p. 25.

du 27 août 1792, la suppression pure et simple du domaine congéable; le domanier devenait propriétaire du fonds. Une pareille monstruosité juridique ne pouvait se maintenir. La loi du 9 Brumaire an VI, revenant à une plus saine appréciation des choses, abolit le fatal décret du 27 août 1792 et remit en vigueur la loi du 6 août 1791.

Une grave question doit être soulevée à propos de l'article 1er de la loi, rédigé comme suit : « Les concessions ci-devant faites dans les départements du Finistère, du Morbihan et des Côtes-du-Nord par les propriétaires fonciers aux domaniers, sous les titres de baux à convenant ou domaines congéables et de baillées ou renouvellement d'iceux, continueront d'être exécutées entre les parties qui ont contracté sous cette forme, leurs représentants ou ayant-cause, mais seulement sous les conditions et modifications ci-après exprimées et ce, *nonobstant les usemens de Rohan, Cornouailles, Broérec, Tréguier et Goélo et tous autres qui seraient contraires aux règles ci-après exprimées, lesquels usements sont, à cet effet, et demeurent abolis, à compter du jour de la publication du présent décret.*» Dans cet article 1er, la loi après avoir autorisé le bail à domaine congéable, déclare que les anciens usements sont et demeurent abolis. Cette règle est-elle absolue? Les usements ont-ils encore, dans certains cas, quelque valeur? C'est ce qu'il importe de rechercher. La question n'est pas seulement de pure doctrine; dans une baillée de renouvellement, passée en février 1927, pour une tenue située dans le canton d'Auray, nous avons trouvé l'indication suivante : « Les preneurs tiendront ladite tenue à domaine congéable sous M. X..., suivant l'usement de Brouérec non abrogé ». Nous avons pu nous rendre compte que cette clause se retrouve très

fréquemment dans un grand nombre de baillées récentes; la question prend donc un caractère pratique très accusé. Si l'article 1er de la loi de 1791 est appliqué à la lettre, les usements sont et demeurent complètement abolis; il est absolument interdit aux particuliers et aux tribunaux de s'y référer; en effet, la loi de 1791 a un caractère d'ordre public auquel on ne peut déroger sous quelque prétexte que ce soit. M. Carré, dont nous partageons la manière de voir, a traité la question dans un remarquable exposé [1] : Il faut faire une distinction : les dispositions locales des usements qui ne se trouvaient pas en harmonie avec les lois qui avaient aboli la féodalité sont supprimées; les autres dispositions qui ne seraient pas contraires aux modifications apportées au congéable par la loi du 6 août pourraient encore recevoir leur application. M. Carré soutient son affirmation par plusieurs arguments logiques et solides. Le premier est basé sur les mots : « à cet effet » qui se trouvent dans l'article 1er *in fine;* « le législateur n'a voulu dire autre chose, si ce n'est que tous les usements qui seraient contraires aux règles établies par la loi nouvelle sont abolis, *à l'effet* que les modifications et conditions qu'elle renferme puissent avoir leur exécution ». Les articles 2 et 4 de la loi, ajoute M. Carré, abrogent diverses dispositions des usements; ce qui suffirait pour prouver qu'ils ne sont pas abolis dans leur totalité. Enfin les articles 5 et 7 sont formels; le premier porte formellement que les propriétaires fonciers pourront, d'après les seuls usements, exiger que les grains soient transportés à une certaine distance; le second renvoie aux usements pour les distinctions du fonds et des édifices; enfin le

(1) Carré. *Ouvrage cité* p. 18 et suivantes.

code civil dit dans ses art. 1159 : « Ce qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé » et 1160 « on doit suppléer dans le contrat, les clauses qui y sont d'usage quoiqu'elles n'y soient pas exprimées.» Comment interpréter les clauses obscures ou suppléer aux clauses absentes du contrat de bail à domaine congéable autrement qu'en recourant aux usements qui ont constaté les usages depuis des siècles? Un exemple apporté par M. Carré illustre cette théorie : si dans une nouvelle baillée on s'est borné à fixer la quotité de la rente et la durée du bail, n'est-ce pas d'après les usements qu'on réglera toutes les autres clauses qui auront été omises et qui tiennent à la nature du domaine congéable? qu'on déterminera quels sont les objets qui composent les droits édificiers ou ceux qui font partie du fonds; de quelle manière doit être fait le prisage en cas de congément; si le domanier est responsable des arbres fonciers; s'il peut construire de nouveaux édifices, etc...?

Notre conclusion est nette; la clause « suivant l'usement de Broérec non abrogé » est parfaitement valable. Au cas d'obscurités ou de lacunes dans le contrat de bail, on devra consulter l'usement de Broérec et les usages qui étaient en vigueur dans le ressort de cet usement conformément aux articles 1159 et 1160 du code civil.

Section II

DE LA BAILLÉE

On emploie fréquemment lorsqu'il s'agit du domaine congéable les termes bail, baillée. Il semblerait au premier abord que ces deux termes soient synonymes.

Il n'en est rien. Le bail à domaine congéable est le *premier contrat* qui intervient entre le foncier et le domanier; on l'appelle aussi bail en premier détachement ou bail originaire. Il a pour but de démembrer la propriété; à partir de ce moment, les édifices et superfices appartiendront au domanier, le fonds seul restant la propriété du foncier. A l'expiration du terme convenu par les parties le foncier aura la faculté de congédier le domanier ou de le maintenir en jouissance; s'il s'arrête à cette deuxième hypothèse et si le domanier y consent, un deuxième contrat interviéndra; le foncier accordera une prolongation de durée pour un temps déterminé à l'avance. Ce deuxième contrat s'appelle baillée d'assurance ou de renouvellement.

Le foncier peut aussi céder à une troisième personne son droit de congédier; cette troisième personne, en exerçant le congément, aux lieu et place du foncier, pourra expulser le domanier et se substituer à lui; l'acte intervenu entre le foncier et le tiers s'appelle baillée de congément. Au point de vue pratique cette différence de termes a son importance. On trouve aujourd'hui encore de nombreuses baillées; il nous a été impossible, malgré nos recherches, de trouver un bail en premier détachement et ce simple fait montre mieux que ne pourraient le faire de nombreux discours le déclin du congéable et son inévitable disparition.

Ceci posé, étudions les caractères distinctifs de la baillée.

La baillée est un contrat synallagmatique par lequel le propriétaire foncier consent le renouvellement du bail primitif, soit au profit du colon, soit au profit d'un tiers pour une durée fixée généralement

à neuf ans dans le Morbihan, sauf dans le ressort de l'usement de Rohan où la durée des baux est de six ans. Cependant, nous avons trouvé des baux consentis, comme pour les baux à ferme, pour une durée de trois, six ou neuf ans; dans l'espèce, le contrat peut être résilié à l'expiration de chaque période triennale *à la volonté du bailleur seul.* A première vue cette clause semble contraire à l'article 11 de la loi de 1791 qui exige l'égalité absolue des deux contractants et permet au domanier de provoquer le remboursement. Donc, si le foncier peut congédier à l'expiration de la première période de trois ans, le domanier devrait pouvoir, lui aussi, être à même de provoquer le remboursement à la fin de cette même période. Ce raisonnement d'apparence logique serait spécieux; le domanier est *censé avoir renoncé à son droit de provoquer le remboursement,* renonciation formellement autorisée par la loi de 1897 dans son article 1[es] : « Tout domanier... *s'il a renoncé au droit de provoquer le congément...* » La clause ci-dessus est donc parfaitement régulière.

Quand la baillée est consentie au colon détenteur, on l'appelle, nous l'avons vu, baillée d'assurance ou de renouvellement; dans l'autre hypothèse elle est dite baillée de congément ou plus simplement baillée. Elle doit être constatée par écrit[1]; aucune formule spéciale n'est exigée; en fait, dans tous les baux ou baillées on retrouve, en général, les mêmes termes traditionnels qui ne se distinguent guère d'ailleurs des formules notariées employées pour les baux ordinaires : « lequel a par ces présentes baillé et délaissé

(1) Art. 14, loi du 6 août 1791 : tout bail à convenant ou baillée de renouvellement sera désormais rédigé par écrit.

à titre de domaine congéable pour neuf années entières et consécutives qui prendront cours le... pour finir à pareil jour de l'année le... »

L'acte authentique n'est pas exigé; un acte sous seing privé peut suffire. Mais, en ce dernier cas, il faudra appliquer l'article 1325 du code civil : « Les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. » Il suffit d'un original pour toutes les personnes ayant le même intérêt; chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui ont été faits; néanmoins, le défaut d'insertion que les originaux ont été faits en double, triple, etc..., expédition ne peut être opposé à celui qui a exécuté de sa part la convention portée dans l'acte. De plus, les règles édictées par l'article 14 de la loi du 29 juin 1918, en matière d'enregistrement, s'appliquent. Les baux à domaine congéable sont en général rédigés en la forme authentique; les bailleurs sont de très gros propriétaires qui s'adressent à leurs notaires pour tout ce qui concerne leurs propriétés, d'où la prédominance de la forme notariée. Le bail à convenant peut aussi avoir lieu par acte de partage, de donation, de testament, d'échange; par contrat de mariage, de société; on peut y insérer, comme dans les autres contrats, toutes les clauses qui ne sont pas contraires aux lois, à l'ordre public, ou aux bonnes mœurs [1].

Une question importante a sa place ici. Quelle est la capacité requise pour bailler à convenant?

---

(1) Le Cerf. *Du domaine congéable.* Thèse Paris 1872, p. 35.

Une distinction est nécessaire; s'il ne s'agit que de faire une baillée, c'est-à-dire de renouveler le bail du fonds, il n'y a là qu'un acte de pure administration; quiconque a le pouvoir d'administrer peut consentir des baillées : Le mari administrateur des biens de sa femme pendant la communauté, l'usufruitier pendant la durée de son usufruit. Ils doivent, au demeurant, se conformer à l'article 1429 du code civil; ils ne peuvent consentir de baillées plus de trois ans avant l'expiration de la baillée courante. Si, au contraire, il s'agit d'établir un bail à domaine congéable, il ne peut être conclu par un simple administrateur. Il y a, en effet, dans ce cas, un véritable transfert de propriété des édifices et superfices au profit du domanier; c'est en quelque sorte une vente faite par le foncier au preneur. Il en résulte que pour donner un immeuble à convenant il faut, comme pour la vente, la capacité d'aliéner. Si le bailleur est un mineur non émancipé, le tuteur ne pourra acconvenancer qu'après avoir obtenu l'autorisation du conseil de famille, l'homologation du tribunal civil et avoir suivi la procédure prescrite par l'article 459 du code civil; au mineur émancipé les règles de l'article 484 seront applicables; le mari, administrateur des biens de sa femme, devra lui demander son autorisation.

On pourrait multiplier les exemples. De même pour prendre un immeuble à convenant, il faut avoir, en principe, la même capacité que pour l'acheter; cependant la loi est moins exigeante pour les actes d'acquisition que pour les actes d'aliénation; un tuteur pourra, par exemple, faire emploi des revenus du mineur en acquérant les édifices d'une tenue convenancière. Si les revenus du mineur étaient insuffisants, mettant le tuteur dans l'obligation d'emprunter, il

ne pourrait le faire sans l'autorisation du conseil de famille; de même, un majeur pourvu d'un conseil judiciaire pourrait se rendre acquéreur des édifices et superfices sans autorisation de son conseil.

Certains auteurs et non des moindres, ont fait une distinction approuvée par M. Le Cerf : si le terrain est inculte il ne peut y avoir, disent-ils, de transfert de propriété, donc pas d'aliénation; l'administrateur peut acconvenancer; dans le cas contraire, s'il s'agit d'une tenue sur laquelle existent des édifices et superfices, il y aura aliénation et, par suite, cette aliénation excédera les pouvoirs d'un simple administrateur. Nous ne pouvons nous ranger à cette manière de voir; la distinction est subtile mais inexacte; dans les deux cas le fait d'acconvenancer aboutit toujours à un démembrement de la propriété, démembrement qu'un administrateur ne peut réaliser. Au surplus l'analogie qu'on prétend trouver entre le bail à ferme et le bail d'une tenue ne comportant pas d'édifices et superfices lors de l'acconvenancement est plus apparente que réelle. Il est plus que probable que cette tenue en comportera plus tard; et ces édifices et superfices, le foncier devra rembourser s'il veut rentrer en possession de sa terre.

Si le congément ou l'exponse n'ont pas été exercés, le bail est réputé continuer par tacite reconduction pour deux ou trois années, selon que l'usement du pays est de régler l'exploitation des terres par deux ou trois années (art. 14, loi de 1791). On décide que si une tenue est composée de terres dont toutes les soles sont annales, la tacite reconduction aura lieu pour un an [1]. Dans le Morbihan les ensemencements sont alternés de

(1) Carré, *ouvrage cité*, pp. 206, 207.

la façon suivante : Deux ans à Belle-Isle, Saint-Jean-Brévelay, dans le canton de la Trinité-Porhoët, sauf à la Trinité, Ménéac et Mohon où la durée est de trois ans. Trois ans à Josselin, Mauron. Dans le canton de la Roche-Bernard un an, sauf à Penestin où la durée est de deux ans. Dans les autres cantons du Morbihan, la durée est de un an [1]. Il peut arriver que, par tacites reconductions successives, des colons restent en possession de leurs tenues pendant de nombreuses années. Des changements importants, soit dans les bâtiments, soit dans la surface et contenance des champs, peuvent s'opérer. En outre, il importe que le domanier ne puisse, pendant ces prolongations de jouissance, prescrire contre les droits du propriétaire.

L'usement de Brouérec, pour éviter ce fait, exigeait une reconnaissance ou déclaration; c'était une description détaillée des droits respectifs des parties; cette reconnaissance était exigée à chaque mutation de foncier; elle avait surtout pour but, tout en fixant l'état de la tenue, de donner au nouveau foncier un titre exécutoire. La question est aujourd'hui controversée; les uns disent que ces déclarations, rappelant les aveux féodaux, ont été supprimées par la loi de 1791; les autres prétendent que ces déclarations peuvent toujours être exigées par le foncier. Cependant Aulanier admet un tempérament : désormais elles ne sont pas dues à chaque mutation de foncier, mais seulement tous les vingt-huit ans. La jurisprudence de la Cour d'Appel de Rennes (arrêts de 1817-1822) avait paru irrévocablement fixée en ce sens que le colon ne peut

(1) Guyonwarch Yves, p. 47, dans son excellent petit traité sur les usages locaux dans le Morbihan.

être contraint de fournir des déclarations s'il ne s'y est expressément obligé; mais un arrêt du 30 juin 1832 amenait un revirement complet; réformant un jugement du tribunal de Guingamp, la Cour reconnaissait le droit au foncier d'exiger les déclarations.

Ces controverses ne présentent d'intérêt qu'au point de vue du droit pur; en fait, presque toutes les baillées imposent cette clause : « Il (le domanier) fournira à ses frais et par acte authentique qui sera dressé par le notaire choisi par le bailleur du fonds, à la première réquisition qui lui en sera faite, une description exacte des édifices de la dite tenue, en y mentionnant tous les arbres, tant en plein vent qu'autres, ainsi que les dimensions des bâtiments et les tenants et aboutissants des terres. » Ces descriptions sont très minutieuses; elles indiquent le détail des édifices, le nombre, les dimensions exactes et les matériaux des murs, des toits, des cheminées, des portes, des fenêtres, des escaliers, des puits, des murs de clôture, les tenants et aboutissants et la mesure exacte des terres, le nombre et la longueur des fossés, le nombre, l'espèce et la qualité des bois existants sur la tenue, tant sur les clôtures qu'en dedans ou en dehors, les diverses charges que le colon paie au propriétaire.

Mentionnons pour terminer l'article 12 de la loi du 8 février 1897 : « En cas de tacite reconduction, aucun prorata de la commission payée à l'occasion de la dernière baillée ne pourra s'ajouter à la rente convenancière, telle qu'elle résulte du texte de la dite baillée. »

Section III

DES DROITS FONCIERS

Le propriétaire foncier conserve les droits et avantages suivants : 1° *La propriété du fonds et du tréfonds* de la tenue; 2° Le droit aux commissions d'assurance ou de congément; 3° La rente et autres charges annuelles de la tenue; 4° Le droit de vendre sur simples bannies les édifices; 5° La décharge totale ou d'une quotité des impôts fonciers; 6° La propriété des bois fonciers et de futaie; 7° Le droit de semer ou planter des essences foncières sans nuire au domanier; 8° Le droit de congédier; 9° Le droit d'ajourner l'exponse en accordant successivement des baillées nouvelles.

Examinons avec quelques détails les principales prérogatives du foncier, prérogatives que nous avons à dessein condensées dans le court résumé ci-dessus.

a) *Les commissions ou nouveautés* sont des sommes payées au foncier à titre d'épingles, soit par le colon pour obtenir l'assurance de n'être pas congédié, soit par un tiers pour obtenir la faculté d'exercer le congément. Aucune loi n'en fixe la nécessité; les usements sont muets à ce sujet. Elles sont purement volontaires. Ces commissions augmentent sensiblement le revenu de la tenue; elles varient suivant l'usage, s'élevant souvent à plusieurs centaines de francs, versés immédiatement.

Le colon qui prend une tenue comportant des édifices et superfices doit aussi au foncier une indemnité représentative de la valeur de ces édifices et superfices. Ce sont les deniers d'entrée. Ceux-ci sont d'ailleurs très variables et dépendent des conditions

de l'acconvenancement. Le foncier pourra, par exemple, exiger de forts deniers d'entrée et une redevance annuelle relativement minime, ou bien ne demander que de faibles deniers d'entrée et une rente convenancière plus élevée.

Cette *rente convenancière* est la charge la plus lourde du domanier; c'est le prix annuel du bail à convenant analogue au fermage dans le bail à ferme; elle représente le prix de la jouissance du fonds. Elle peut consister, soit en une somme d'argent, soit en des prestations en nature; en règle générale ces prestations sont des produits de la tenue. Le domanier paiera par exemple : « 15 hectolitres de blé, au poids, bons grains. » L'article 5 de la loi de 1791 indique que les redevances en nature seront livrées par le colon au lieu indiqué par le foncier jusqu'à trois lieues de la tenue. Si la redevance consiste en une somme d'argent, la même solution devra être adoptée; l'usage des pays de domaine congéable est que la rente soit portable. On ne devra donc pas appliquer l'article 1247 *in fine* du code civil, d'après lequel le paiement doit être effectué au domicile du débiteur. Au surplus, dans la plupart des baillées, le lieu du paiement est mentionné. Au cas où il y a plusieurs colons sur une même tenue (héritiers du domanier par exemple) ils sont tenus solidairement au paiement de la rente (Loi de 1791, art. 3). Le foncier peut donc demander à chacun le paiement de la totalité de la rente (article 1203, c. civ.) sauf ensuite, bien entendu, le recours de celui qui a payé contre ses codomaniers. On doit appliquer ici toutes les règles concernant la solidarité édictées par les articles 1200 à 1217 du code civil. La loi de 1791 ne parle de la solidarité des colons que pour le paiement des prestations convenancières;

cependant les auteurs et la jurisprudence sont d'accord pour reconnaître que cette solidarité existe pour tous les droits et actions que le propriétaire peut avoir à exercer contre eux.

Le foncier a, pour la garantie de sa créance, un double droit : tout d'abord il a un privilège sur tous les meubles du colon comme le prescrit l'article 2102 1° du code civil; ensuite il a un privilège sur les droits réparatoires; ce dernier privilège constitue un droit réel qui lui permet de poursuivre sa créance non seulement contre le colon, mais aussi contre le tiers détenteur de la tenue.

Ce droit réel sur les édifices et superfices résulte d'une disposition véritablement curieuse. Les droits réparatoires, en effet, varient de nature, suivant qu'ils sont envisagés dans leurs rapports avec le domanier, ses codomaniers et les tiers d'une part et avec le foncier, d'autre part : par une fiction légale *ils sont réputés meubles à l'égard du foncier;* à l'égard de toutes les autres personnes, ces édifices et superfices, immeubles par nature, sont considérées comme telles [1]. Il s'ensuit que, pour le foncier, les droits réparatoires sont saisissables mobilièrement.

Nous avons dit que la rente convenancière est, de toutes les charges qui pèsent sur le domanier, la plus lourde à supporter; bien souvent, au cours de l'histoire, les domaniers ont élevé de véhémentes protestations contre cette rente convenancière qui devenait, prétendaient-ils de plus en plus onéreuse pour eux. Cependant si nous la comparons, de nos jours, aux prix des fermages, nous constatons qu'elle est relativement modique. Elle varie suivant les cantons et il est sou-

(1) Art. 9 l. 1791.

vent extrêmement difficile de donner une moyenne, même approximative, de la location à l'hectare. Dans le canton de Plouay, la rente convenancière d'une tenue d'une contenance de trente hectares est fixée à 200 fr. Sur ces trente hectares, quinze ne sont, il est vrai que des landes; mais cette moitié de la tenue n'est pas dénuée entièrement de valeur. La lande est très employée dans les départements bretons; elle est broutée sur place par les bestiaux; ensuite, dans les premières années, coupée et broyée, elle sert à la nourriture des animaux de la ferme; plus âgée, elle sert de litière; on l'emploie pour le chauffage et pour la cuisine. On cultive même l'ajonc qui est d'un rendement très intéressant pour les terres médiocres; il a pu rapporter jusqu'à 2.500 fr. l'hectare [1]. Une autre tenue de cent hectares, dont la moitié en landes, est assujettie à une rente convenancière de 400 fr. Nous insistons sur ce fait que ces baillées sont actuellement en cours dans le canton de Plouay. La rente peut être tellement minimisée qu'elle en devient pour ainsi dire inexistante; une baillée de 1910 porte au chapitre conditions : « Madame X... paiera une rente annuelle en nature consistant en une douzaine d'œufs évaluée à 0 fr. 40 ». Nous nous hâtons de dire que la tenue était des plus modestes : une masure entourée d'un petit lopin de terre. Quoiqu'il en soit cette minime redevance avait pour but de faire reconnaître à l'intéressée sa qualité de domanière et ne pouvait être considérée par le foncier comme une véritable prestation; le seul intérêt qu'avait le foncier en exigeant cette douzaine d'œufs était d'empêcher la prescription de courir.

(1) Le Bail. *Le Finistère Agricole.* Thèse Paris 1925, p. 249.

Dans le canton de Pluvigner la rente convenancière est plus élevée; une très modeste tenue est louée 200 fr.; une tenue plus grande voit sa rente élevée à 650 fr.

Dans le canton d'Auray une baillée consentie en 1927 porte la rente à 1.600 fr. Or, actuellement, les baux à ferme atteignent d'assez hauts prix; si on considère qu'en moyenne l'hectare est loué de 200 à 300 fr., on voit que la rente convenancière est loin de représenter la valeur locative de la terre.

b) Outre la rente convenancière, d'autres charges sont exigées du colon : les corvées, les contributions.

Les *corvées,* dites légales, qui résultaient des usements sont supprimées par la loi de 1791; seule demeure, nous l'avons vu, l'obligation de transporter la redevance convenancière à trois lieues de la tenue. Mais l'article 4 admet les corvées qui auront été expressément stipulées et détaillées dans le contrat. Dans le canton de Plouay, les baillées exigent des corvées des colons au temps de la fenaison et de la moisson; quelquefois elles sont fixées quantitativement : quatre; parfois aussi, elles sont plus vagues : « ils (les domaniers) devront aider à la fenaison du parc ». Ces corvées stipulées en nature se prescrivent par un an.

Les *contributions* sont d'après l'article 10 *in fine* de 1791, acquittées intégralement par les domaniers; mais ils retiendront au foncier sur la redevance convenancière une partie de cet impôt, proportionnellement à la dite redevance. Le mode d'établissement de cette proportion avait soulevé de graves difficultés; plusieurs systèmes avaient été envisagés. La loi du 19 avril 1831 (art. 9) avait fixé la répartition de l'impôt entre le foncier et le colon de la manière suivante :

1° Dans les tenues composées uniquement de maisons ou usines, 6/8e au colon, 2/8 au foncier;

2° Dans un corps d'exploitation rurale 3/8 au colon, 5/8 au foncier;

3° Tenues sans édifices 2/8 au colon, 6/8 au foncier. La loi réservait d'ailleurs expressément le droit pour les parties de réclamer une expertise afin de fixer exactement la valeur réciproque de leurs droits.

D'ailleurs cette question de répartition n'a encore ici qu'un intérêt purement doctrinal. Pratiquement, en effet, toutes les baillées déclarent que le colon supportera toute la charge de l'impôt. Dans le canton de Pluvigner on peut lire : « Le colon paiera tous les ans, sans aucune déduction sur la rente convenancière ci-après stipulée, les impôts de toute nature dont le fonds de tenue dont s'agit pourra être grevé; ils acquitteront aussi leurs impôts personnels, mobilier, des portes et fenêtres et de prestations ». La même obligation se retrouve dans les cantons de Plouay, d'Auray. D'autres charges et obligations de toute nature peuvent être imposées au colon; une baillée du canton d'Auray oblige le domanier à s'assurer contre l'incendie pour répondre d'une somme égale au fermage. Une baillée du canton de Plouay interdit au domanier de faire paître des boucs, chèvres et moutons sur la tenue; ces animaux arrachent les jeunes plants de sapins. La sanction est sévère; en cas de contravention il y a rupture immédiate du contrat sans préjudice des dommages et intérêts.

c) Le propriétaire foncier qui ne peut obtenir le paiement de ce qui lui est dû peut poursuivre le domanier suivant une procédure spéciale. A défaut de paiement, dit l'article 24 de la loi de 1791 des presta-

tions et redevances par lui dues à leur échéance, le propriétaire pourra en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire saisir les meubles, grains et denrées appartenant au domanier; il pourra même faire vendre les dits meubles, en cas d'insuffisance après néanmoins avoir obtenu contre le domanier un jugement de condamnation ou de résiliation du bail. La forme de cette vente des droits réparatoires est fixée par l'article 25 : « A l'égard des édifices et superfices, ils seront vendus sur trois publications en l'auditoire du tribunal de première instance du ressort. » C'est la *vente sur simples bannies,* vente originale et spéciale au domaine congéable. On a vu que les droits réparatoires, réputés immeubles dans les rapports des colons entre eux et envers les tiers sont seulement meubles à l'égard des fonciers. Le législateur a adopté cette formule de la vente sur simples bannies par suite de cette dualité de nature des droits réparatoires; il a voulu une procédure qui fut plus compliquée que celle de la vente mobilière sans cependant astreindre le foncier à recourir aux formalités de la saisie immobilière. Pratiquement la procédure a lieu de la façon suivante : Procès-verbal de carence dressé par l'huissier indiquant qu'il n'y a pas de quoi faire une saisie mobilière; dans l'hypothèse d'une vente insuffisante, le foncier poursuit la vente sur simples bannies, en tenant compte toutefois au domanier de ce que la vente a pu produire. Puis, assignation du domanier par le foncier devant le tribunal compétent afin d'obtenir un jugement de condamnation ou de résiliation de bail et être autorisé à procéder sur simples bannies à la vente des édifices. A ce sujet, une controverse assez vive s'est produite; quelques auteurs ont soutenu que pour recourir à la vente sur simples bannies il fallait

qu'il y eut à la fois un jugement de résiliation de bail et un jugement de condamnation, c'est-à-dire un jugement prescrivant la vente des droits réparatoires. A notre avis il n'y a là aucune obscurité; le texte de la loi est formel, il faut l'un *ou* l'autre jugement et non l'un *et* l'autre. Le jugement devenu exécutoire, on rédige un placard où l'on mentionne les noms, demeures, domiciles du foncier et du colon, le titre sur lequel la demande était fondée, le tribunal, le jour et l'heure de l'adjudication, la description des édifices et superfices. Lecture est donnée publiquement de ce placard par un huissier trois dimanches consécutifs [1]. En outre, l'huissier affiche ce placard à la porte du tribunal, de la mairie, aux portes principales des bâtiments; il fait viser un exemplaire de l'affiche par le maire Enfin, il fait insérer un extrait de l'affiche dans un journal désigné pour recevoir les annonces judiciaires. Notification de ces formalités est faite au colon. On présente ensuite au tribunal, avec l'extrait inséré dans le journal, trois originaux non sujets à visa contenant désignation du jour de la vente et constatant l'apposition des affiches. On donne lecture des motifs et conditions de la vente et on conclut à ce qu'il soit procédé à l'adjudication [2]. Ensuite, les formalités de la vente sur simples bannies sont les mêmes que pour toutes les autres ventes en justice.

Cette vente produit pour le colon le même effet que le congément; cependant, dans le congément, il ne peut être expulsé qu'à l'époque de la Saint-Michel, tandis

(1) Nous avons été assez souvent témoin, dans notre jeunesse, de ces « bannies » faites à la sortie de la grand'messe dominicale.

(2) Beaucoup de ces formalités résultent de la tradition et ne sont prescrites par aucune loi ; il en résulte que l'omission de ces formalités n'entraînent la nullité des poursuites que si le domanier peut justifier que cette omission lui a causé préjudice.

que dans la vente sur simples bannies, le domanier doit abandonner la tenue dès que le jugement d'adjudication lui est signifié. Le foncier peut, au surplus, poursuivre par les voies de droit commun le payement du reliquat s'il n'est pas complètement désintéressé. L'acquéreur des édifices et superfices ainsi adjugés devient alors le domanier en lieu et place du colon sur qui la vente a été opérée. Certains auteurs ont prétendu qu'il était d'usage d'accorder à l'adjudicataire une durée de jouissance de neuf ans. Si l'acte d'adjudication mentionne cette clause, la jouissance du nouveau domanier sera de neuf années. La question devient plus embarrassante si l'acte est muet sur ce point; doit-on, quand même accorder au domanier cette durée de neuf ans? A notre avis, on doit répondre par la négative; l'adjudicataire prend purement et simplement la place de l'ancien domanier; sa jouissance devra prendre fin à l'expiration de l'ancienne baillée dont le nouveau preneur connaît d'ailleurs la date.

d) Les arbres qui se trouvent sur les tenues se divisent en deux catégories. Les uns appartiennent au foncier, les autres au domanier. Cette question des bois a une importance considérable, surtout à l'époque actuelle où les arbres ont acquis une grande valeur.

La distinction entre les *bois fonciers* et les *bois convenanciers* est très délicate à faire; le principe est que le bois d'œuvre appartient au foncier, les arbres fruitiers et le bois de chauffage appartiennent au colon. Mais les arbres fruitiers peuvent servir aussi de bois d'œuvre tels que le châtaignier, le cerisier, le noyer, etc... L'article 8 de la loi de 1791 (dans le cas où le bail ou la baillée et les usements ne contiendraient aucun règlement sur les châtaigniers et noyers)

dit que ces arbres seront réputés fruitiers. Cependant si ces arbres sont plantés en avenues, masses ou bosquets, ils deviennent fonciers.

Le domanier a droit aux bois de chauffage, c'est-à-dire aux bois impropres à faire de la planche comme les bouleaux, saules, houx, épines et aux bois puinais tels que sureaux, genêts, ronces, landes, ajonc fourrager; quant aux bois taillis, il en a la propriété entière; il en possède non seulement la coupe, mais la souche même. On appelle bois taillis, des bois relativement jeunes, d'une étendue variable, que l'on coupe jusqu'à la souche, à des époques déterminées et qui repoussent par cépées; quand les bois n'ont pas plus de trente ans d'âge de poussée, on les considère comme taillis; au-dessus de cet âge ils rentrent dans la catégorie des bois de haute futaie. Dans le Morbihan, la coupe de ces bois doit être terminée avant la montée de la sève et au plus tard avant le 24 juin. Enfin, le domanier a droit aux émondes des bois fonciers. Les émondes sont les branches d'arbres coupées périodiquement en vue d'en faire des fagots et du bois de corde. Les arbres verts, les arbres d'ornement ne sont jamais émondables. Dans les arrondissements de Vannes et Lorient, on attend neuf ans de sève pour émonder les arbres, six, sept ou neuf ans dans les arrondissements de Pontivy, Ploërmel. Tous les bois qui ne rentrent pas dans l'énumération ci-dessus sont fonciers; en résumé sont fonciers les bois d'œuvre et les bois de haute futaie. Le domanier n'a aucun droit, nous l'avons vu, sur les bois fonciers; même un arbre mort ne lui appartient pas; l'arbre, en se desséchant ne perd pas sa qualité de foncier.

Si le foncier abat un arbre, le colon a droit aux branches émondables qui existent sur cet arbre au

moment où il est abattu. Une baillée de Pluvigner porte : « Réserve expresse est faite au profit de M. X... du droit d'abattre sur la tenue tels arbres fonciers que bon lui semblera sans autre indemnité pour le preneur autre que les émondes des arbres abattus sujets à l'émondage. » Ce droit d'émonder n'est d'ailleurs pas absolu; d'après les usements le colon ne peut émonder les arbres plantés en rabines ou bosquets; cependant la jurisprudence admet que si l'émondage a eu lieu à la connaissance du propriétaire et sans réclamation de sa part, il y a consentement tacite qui élèverait une fin de non-recevoir contre une demande en dommages-intérêts pour le passé [1]. Le domanier doit réparer les rejets de terre aussitôt après l'émondage ou au plus tard avant l'été de la même année.

L'émondage doit être terminé à des époques variables suivant les cantons :

Au 1er mars dans les cantons de Pluvigner, Sarzeau, Hennebont, etc...;

Au 1er avril dans les cantons de Plouay, Pont-Scorff, Quiberon, etc...;

Au 15 avril, dans les cantons de Auray, Belz, Le Faouët;

Au 25 avril dans les cantons de Vannes, Elven, Muzillac, etc...;

Au 1er Mai dans les cantons de Josselin, Ploërmel, Gourin [2].

Cette importante question des bois est, au demeurant, minutieusement réglée dans les baillées du Morbihan. Dans une baillée du canton de Pluvigner, expirée en 1928, nous lisons : 1° Il (le domanier) reconnaît

(1) Aulanier. *Traité du domaine congéable*, n° 55.

(2) Guyonwarch. *Usages locaux dans le Morbihan*, p. 22.

que tous les arbres, même les noyers ou châtaigniers épars sur le plein ou les fossés, appartiennent au propriétaire foncier, à l'exception toutefois des pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers et autres fruitiers à pépins ou à noyaux ainsi que les châtaigniers greffés et des bois blancs qui sont la propriété de l'édificier; 2° Il disposera de la coupe des bois taillables et émondables au fur et à mesure qu'ils auront atteint l'âge de neuf ans à charge de faire cette coupe en temps et saisons convenables par neuvièmes aussi égaux que possible chaque année, mais sans pouvoir couper par pied, tête ou branche ancienne aucun arbre, plant ou plançon qui ont pris ou sont destinés à prendre vent; en faisant la coupe des haies, il devra épargner pour les élever avec soin en les préservant de l'atteinte du bétail les jeunes arbres qui viendraient à croître sur les fossés et talus; de même en étrepant les landes, il devra épargner les jeunes sapins semés, plantés ou venant naturellement.

Une baillée actuellement en cours dans le canton d'Auray dispose : « Le preneur reconnaît que tous arbres, même châtaigniers et noyers appartiennent au propriétaire sauf poiriers, pommiers et autres fruitiers à noyaux qui appartiennent aux édificiers, sans qu'ils puissent néanmoins les détruire. » Cependant dans le Morbihan, les baliveaux réservés des taillis demeurent fonciers. Dans aucun canton, d'ailleurs, l'usage ne détermine le nombre exact de baliveaux à réserver ou à laisser prendre vent par hectare.

Une dernière question se pose au sujet des arbres de la tenue. Le propriétaire a-t-il le droit de planter de nouveaux arbres fonciers? Dans quelle limite? Une baillée de Pluvigner dit : « Le propriétaire foncier se réserve expressément le droit de planter tous

et tels arbres fonciers que bon lui semble à toute époque de la jouissance, sans indemnité pour les édificiers. » Les usements sont muets à cet égard; les textes législatifs ne mentionnent pas non plus ce cas. Cependant, en appliquant les principes généraux du bail à ferme, on doit admettre le droit du foncier à remplacer les abres fonciers ou à en planter de nouveaux.

Nous terminerons ce rapide aperçu de la question en indiquant que le domanier est responsable des dégradations survenues aux bois fonciers par application des articles 1732 et 1735 du code civil.

Section IV

DES DROITS REPARATOIRES

Le domanier conserve les droits et avantages suivants :

1° La jouissance du fonds; 2° La propriété des édifices et superfices; 3° Le droit de provoquer le remboursement et de demander l'exponse. Nous n'avons pas traité dans le paragraphe précédent d'un droit primordial appartenant au foncier : celui de congédier le domanier. En effet, le congément, droit capital du foncier, nous a paru devoir être traité à part et faire l'objet d'un paragraphe distinct. Le droit de demander le remboursement n'est, chez le domanier, que la contre-partie du droit qu'a le foncier de congédier. Il nous a paru utile et logique de traiter ces deux questions dans le paragraphs spécialement réservé à cet effet. Nous n'étudierons ici que le droit de propriété que possède le colon sur les édifices et superfices.

a) Le fait qu'il possède aussi *la jouissance de la tenue* ne nous oblige pas, en effet, à de très longs commentaires. La propriété du fonds reste au foncier. Le colon possède au nom de celui-ci, et sa situation est sur ce point semblable à celle d'un simple fermier. Les obligations du domanier se trouvent être à peu près les mêmes dans toutes les baillées : « Ils jouiront de la tenue en bons domaniers et pères de famille sans y rien dégrader ni mal mettre, travaillant les terres à labeur, fumant, irriguant les prairies suivant les règles de la bonne agriculture. » En cas de dégradation ou de malversation du fait d'un tiers, le domanier devra prévenir immmédiatement le foncier.

b) La grosse originalité du bail à domaine congéable réside, nous l'avons vu, dans ce fait que *le colon a la propriété des édifices et superfices.* Ces édifices et superfices consistent dans tout ce qui se trouve établi sur la tenue par le fait de l'homme. Les maisons et bâtiments de la tenue tels que : granges, écuries, hangars, étables, fours, les aires à battre, puits, lavoirs, routoirs, fontaines, étangs, chemins d'exploitation, les clôtures de toutes sortes telles que : murs, talus, fossés, haies vives ou sèches, barrières, claies, les stucs ou labours des terres, les superfices du sol, le gazon des jachères et prairies et l'enrigolement des prairies, les engrais, litières et fumiers, (la loi de 1791 a aboli la disposition inique de l'usement de Brouérec qui permettait de ne rembourser que les trois-quarts des engrais enfouis), les pailles, foins et fourrages. On doit y ajouter les émondes des arbres émondables, les bois taillis, les arbres fruitiers, les bois blancs et les bois puinais.

Les pailles, foins et fourrages amoncelés ne sont pas

considérés à proprement parler comme droits réparatoires par la jurisprudence. Ils font l'objet d'un procès-verbal spécial, dit procès-verbal d'ensouchement; et le foncier a la faculté de les garder en en payant la valeur au domanier suivant le prisage qui en sera fait ou de les abandonner au congédié qui les emporte dans ce cas. Mais le plus souvent le foncier les retient. Le prisage qui en sera fait obéira non aux règles du domaine congéable, mais à celles du code civil, car le foncier retient les pailles, foins et fourrages non comme foncier mais comme propriétaire d'une terre baillée à ferme et agissant conformément à l'article 1778 du code civil.

Le colon étant propriétaire des édifices et superfices, il a tous les droits et actions attachés à la propriété; il peut partager ses édifices et superfices, les aliéner à titre gratuit ou onéreux, les hypothéquer, les affermer. Dans le canton de Plouay les domaniers ont souvent usé de cette dernière faculté. Non seulement les domaniers ont le droit d'aliéner leurs édifices et superfices, mais ils n'ont pas la faculté de renoncer à ce droit; l'article 3 de la loi de 1791 le leur défend expressément. Bien que cet article soit muet en ce qui concerne le droit d'hypothéquer et d'affermer, il est hors de doute qu'il s'applique par analogie à ces deux derniers cas. Le foncier reste étranger à ces louage, hypothèque, aliénation et partage; pour lui, la propriété superficielle reste une et indivisible. En conséquence, en cas de codomaniers, le foncier n'est tenu d'assigner au congément qu'un seul codomanier. Il pourrait même se contenter d'assigner l'occupant seul, c'est-à-dire le fermier du domanier lorsque le colon n'exploite pas lui-même la tenue [1].

(1) Guyonwarch. *Usages locaux dans le Morbihan*, p. 96.

En outre, le domanier, propriétaire des édifices et superfices, est nanti pour les défendre des actions réelles possessoires ou pétitoires que possède tout propriétaire.

Poussant le droit de propriété jusqu'à son extrême limite, certains auteurs admettent que le colon peut abandonner ou détruire ses édifices et clôtures, laisser les champs sans culture. Une seule limite à ce droit de dégradation est admise : il faut que le service de la rente convenancière assuré par une hypothèque sur les droits superficiaires ne soit pas compromis par les détériorations. Nous avons vu cependant qu'une baillée d'Auray bien que reconnaissant la propriété du domanier sur les arbres fruitiers, l'empêchait néanmoins de les détruire; au surplus, la plupart des baillées obligent les colons à jouir et à cultiver leurs terres suivant les règles de la bonne agriculture.

Une grave question se pose maintenant à notre attention :

c) Le domanier, propriétaire des superfices existant au jour de l'acconvenancement, est-il propriétaire des édifices construits par lui postérieurement au contrat de bail; en d'autres termes, le domanier a-t-il le droit de construire de nouveaux édifices qui devront lui être remboursés au congément au même titre que les anciens.

Les lois de 1791, de 1897 et les auteurs se sont occupés de la question. Sous l'empire de la loi de 1791 les articles 7 et 20 renvoyaient aux stipulations écrites dans les baux ou aux anciens usements pour distinguer les *novalités des améliorations* [1]. Or, ces anciens

(1) Les novalités, innovations ou nouvelletées sont les travaux qui, au contraire des améliorations, n'ont pas eu pour but ou pour

usements décidaient que seules seront remboursées au domanier, les améliorations faites par lui sur la tenue « qui ne tendent qu'à l'entretien ou à la restauration de la tenue dans son ancien état, ou à sa fertilisation » (Baudoin, op. cit., n° 267). D'après Aulanier [1] le colon a le droit de faire sur la tenue des améliorations qui ont pour objet de la fertiliser, de l'entretenir dans son ancien état; il peut ainsi faire des vergers et des semis, planter des arbres fruitiers, faire des jardins et des prairies, engraisser et ensemencer les terres, etc. Les innovations ne se font légitimement qu'avec le consentement du propriétaire; le colon ne pourrait, sans le consentement du foncier, agrandir les bâtiments existants ni en édifier de nouveaux; il lui est seulement permis de reconstruire, avec des matériaux de même nature, les édifices qui sont tombés, sans leur donner une forme et des dimensions plus dispendieuses que celles qu'ils avaient primitivement : faire davantage, ce serait grever le fonds, c'est-à-dire rendre le congément plus onéreux pour le propriétaire foncier par suite des entreprises exagérées faites sur la tenue par le domanier.

De nombreuses discussions ont eu lieu pour savoir si on doit considérer comme licites ou non, les défrichements et les assèchements. Les anciens auteurs émettent les uns, des opinions nettement affirmatives : les défrichements, but premier du domaine congéable, sont considérés comme une amélioration permise et doivent être remboursés au domanier. Les

---

résultat d'entretenir, fertiliser ou restaurer la tenue dans son ancien état. Les agrandissements, les embellissements, la construction de nouveaux bâtiments seront des novalités.

(1) Aulanier, op. cit. n° 351.

autres formulent des opinions nettement négatives : Ces défrichements ne doivent jamais être considérés comme des droits réparatoires. La loi de 1791 renvoie aux usements; or ceux-ci émettent sur la question des règles différentes et ceci explique, dit M. Le Cerf [1], les opinions différentes des auteurs qui ont commenté leur propre usement. Les usements de Rohan et Tréguier admettaient le droit de défrichement; par contre la solution contraire prévalait dans les usements de Brouérec et de Cornouailles.

La loi de 1897 est muette sur ce point; la jurisprudence de la Cour de Rennes est peu fournie sur ce sujet; il est à croire que peu de procès s'élevaient entre fonciers et domaniers quant au défrichement. Donc en l'absence de clauses précises il est assez difficile, en cas de contestation, d'aboutir à une solution ferme et pour tous les cas. Pratiquement, dit M. Ridel [2], les experts priseurs opèrent de la façon suivante : si le défrichement est tout récent et n'a encore rien rapporté, il est compris dans les droits réparatoires; dans le cas contraire on estime que le domanier a été déjà récompensé de sa peine par le profit que le défrichement lui a rapporté et, en conséquence, ce défrichement n'est pas compté dans les droits réparatoires. C'est, à notre avis, une façon d'opérer qui n'a rien de juridique; le domanier a ou n'a pas le droit de défricher et le temps écoulé depuis le défrichement ne doit pas influer sur la nature de ce droit. Cependant nous devons reconnaître que le système empirique mentionné par M. Ridel a au

(1) Le Cerf. *Du domaine congéable ou bail à convenant.* Thèse Paris 1872, p. 220.

(2) Ridel. Thèse Paris 1927, p. 85.

moins le mérite de satisfaire à la fois le foncier et le domanier.

La loi de 1897, dans son article 4, s'est occupée aussi des innovations : « Les édifices et superfices qui auraient été établis en dehors des titres et conventions n'entreront pas en compte dans les estimations; le domanier aura le choix soit de les enlever, soit de les abandonner, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part et d'autre; le foncier pourra toujours les retenir en remboursant la valeur des matérieux et de la main-d'œuvre. La présente disposition sera applicable en cas de congément comme au cas d'exponse. » Cet article modifie l'ancienne législation sur un point capital. Sous l'empire de celle-ci, en effet, le domanier qui avait construit sans l'autorisation du foncier était considéré comme un possesseur de mauvaise foi qui a construit sur le terrain d'autrui; on pouvait l'obliger à détruire ces constructions à ses frais. Désormais il n'en sera plus de même.

Toute la théorie que nous venons longuement de formuler n'a sa raison d'être qu'au cas où les baillées sont muettes au sujet des innovations. C'est un cas qui se produira rarement dans la pratique; toutes les baillées que nous avons consultées portent des clauses précises à ce sujet. Les fonciers se préoccupent tous de cette question, pour eux capitale; il s'agit d'empêcher les domaniers d'augmenter la valeur de leurs droits par des améliorations telles que le remboursement devient très onéreux et parfois impossible. Dans une baillée de Pluvigner, il est dit : « Les preneurs ne pourront augmenter ni changer la forme des logements et autres édifices de la tenue sans autorisation du propriétaire, reconnaissant qu'ils sont d'étendue suffisante et de dimensions convenables pour l'exploi-

tation; toutefois M. X... autorise les preneurs à construire un appentis contre le pignon de la cave pour y loger une charrette et une faucheuse; cet appentis aura une longueur de cinq mètres et devra être recouvert en paille. » Une autre baillée est encore plus précise : « Les preneurs ne pourront construire de nouveaux bâtiments, changer la forme ou la dimension des anciens ni la qualité des matériaux, sous peine de perte pure et simple des édifices innovés ou changés et de tous dépens et dommages-intérêts ».

A Plouay, nous retrouvons les mêmes précisions et les mêmes sanctions. Cependant, dans ce canton, les autorisations sont assez nombreuses et bienveillantes; certes, elles n'engagent pas beaucoup les fonciers, mais elles rendent néanmoins de grands services aux domaniers. Ils peuvent ainsi construire des hangars, des appentis. Un acte note l'autorisation donnée par le foncier au domanier de construire un bâtiment plus vaste. Mais il serait inexact de croire que tous les propriétaires fonciers agissent ainsi avec cette mansuétude. Dans ce même canton une baillée dispose qu'une construction élevée sans autorisation ne sera pas prise en compte lors de l'estimation : « M... reconnaît à nouveau qu'il a construit une écurie sans l'autorisation du foncier en..., et que le coût de ce bâtiment n'entrera pas en compte lors du prisage des droits réparatoires. En outre M... reconnaît à nouveau qu'il ne doit enlever ce bâtiment ni le dégrader de quelque manière que ce soit. » Un autre changement dans la forme des bâtiments est la substitution de la couverture en ardoises à la couverture en chaume; cette substitution est parfois autorisée, parfois repoussée; dans ce dernier cas le bâtiment prend une plus grande valeur au seul profit du foncier.

La prescription trentenaire du code civil s'applique à notre matière. En conséquence, lorsque trente ans se sont écoulés depuis l'établissement d'une novalité sans qu'il soit intervenu ni réclamation du foncier, ni lettre de non-préjudice [1], l'innovation se trouve mise au rang des améliorations permises; on présume qu'il y a consentement tacite du foncier.

---

(1) On appelle lettre de non-préjudice, un document rédigé par le domanier et adressé au foncier par lequel le domanier constate le refus d'autorisation et s'engage à ne pas faire estimer ces innovations en congément.

CHAPITRE II

Droits fonciers entre copropriétaires fonciers et relativement aux tiers Droits convenanciers entre codomaniers et relativement aux tiers

Section Première

DROITS FONCIERS ENTRE COPROPRIÉTAIRES FONCIERS ET RELATIVEMENT AUX TIERS

La question la plus intéressante qui puisse se poser lorsque plusieurs fonciers sont propriétaires d'une même tenue est évidemment celle du partage des droits fonciers. Rien de particulier n'est à signaler; toutes les règles de notre droit civil s'appliquent au partage des droits fonciers. Si, par exemple, chacun des fonciers possède une part déterminée de la rente convenancière, la propriété foncière sera divisée proportionnellement à la part de rente de chaque cofoncier [1]. Lors de la cessation de l'indivision, il faudra évaluer la valeur de la propriété foncière. Deux systèmes ont été préconisés [2] :

Le premier, anciennement admis, se basait sur le fait qu'il était d'usage d'estimer les rentes et

(1) Le partage des droits fonciers ne peut aller à l'encontre des droits du colon ; ce dernier peut toujours invoquer le principe de l'indivisibilité de la tenue auquel on ne peut déroger.

(2) Vigneron, op. cit., p. 173 et Aulanier, op. cit. n° 440.

charges convenancières au denier vingt-cinq; les diverses commissions et les bois fonciers étaient présumés compris dans l'évaluation. Ce système était injuste car on ne tenait pas compte de la valeur de ces bois fonciers, valeur qui pouvait être considérable. Un deuxième système imaginé par Aulanier est plus juste : La tenue est estimée comme si elle était à héritage; puis, on estime la somme qu'il faudrait débourser pour réunir les édifices au fond. La différence entre les deux sommes représente le prix de la foncialité.

Les rapports juridiques deviennent plus complexes lorsqu'on considère les relations qui existent entre le foncier et les tiers.

Tout d'abord, il va de soi que le foncier a toujours la faculté d'aliéner ses droits fonciers soit en totalité, soit partiellement, vente de la rente seule, vente du fonds seul. Aucune difficulté ne peut se produire. On appliquera les principes généraux du droit régissant la matière; en particulier, le vendeur sera obligé à la délivrance et à la garantie; cette garantie est très efficace et porte sur l'ensemble des droits fonciers qui ont été aliénés. Si ceux-ci ne sont pas tous intacts. (le fait peut se produire souvent) le vendeur devra indemniser l'acheteur; ce dernier pourra même résilier la vente dans les conditions fixées par l'article 1636 du code civil.

Une autre faculté que possède le foncier est celle d'hypothéquer ses droits fonciers. Une hypothèse se présente ici : Le foncier baille à convenant une tenue déjà hypothéquée. Nous savons que le preneur va devenir propriétaire des édifices et superfices; mais faut-il en conclure qu'ils sont dégagés de l'hypothèque? Non, car le droit de suite accordé par l'article 2166 du

code civil aux créanciers hypothécaires permet à ces derniers de suivre les édifices et superfices en quelques mains qu'ils passent. Au surplus la situation du colon, propriétaire d'édifices déjà hypothéqués, est normale et fréquente; il se trouve dans la situation d'un acheteur ayant acquis un immeuble hypothéqué antérieurement à l'achat. En l'espèce, le domanier devra recourir aux formalités de la purge; à défaut de cette élémentaire précaution, il pourrait être tenu, le cas échéant, de payer ou de délaisser son acquisition. Une deuxième hypothèse peut se présenter : au cours du bail le foncier a hypothéqué ses droit fonciers; puis il arrive que la consolidation se trouve opérée au profit du foncier. L'hypothèque prise sur la foncialité va-t-elle s'étendre *ipso facto* aux droits réparatoires?

Certains auteurs [1] ont prétendu qu'une distinction s'imposait : Si la réunion des édifices au fond avait eu lieu par congément, l'hypothèque s'étendrait aux droits réparatoires; si, au contraire, la consolidation s'était opérée par suite d'une vente volontaire des édifices par le domanier, l'hypothèque restait limitée aux droits fonciers. Dans le premier cas, a-t-on dit, la consolidation avait eu lieu en vertu des droits que le bail à convenant confère au foncier; il n'en était plus de même dans le second cas. Nous pensons que cette distinction est tout artificielle. On ne voit pas pourquoi le créancier hypothécaire serait plus favorisé dans le premier cas que dans le second; car si on a pu dire que le créancier pouvait légitimement compter sur un congément éventuel, le même raisonnement ne peut-il pas s'appliquer au cas d'une cession volontaire des édifices pár le domanier? Le cas n'est

(1) VIGNERON, op. cit., p. 180.

pas rare de fonciers désirant acheter les droits réparatoires de leurs domaniers. Nous nous refusons absolument à concevoir que deux poids et deux mesures soient appliqués ici. La consolidation étant un fait accompli, l'hypothèque doit s'étendre aux droits réparatoires, sans qu'on ait à rechercher la façon dont elle s'est accomplie.

Section II

DROITS CONVENANCIERS ENTRE CODOMANIERS ET RELATIVEMENT AUX TIERS

Les droits convenanciers sont susceptibles, comme tous les immeubles, d'aliénation, de partage, d'usufruit. L'article 3 de la loi de 1791 est formel en ce sens; les règles édictées par le code civil s'appliquent également à notre matière; aucune difficulté vraiment sérieuse ne se présente à ce sujet. Les domaniers, propriétaires de leurs droits réparatoires peuvent les vendre, les échanger, les donner, les léguer; ils peuvent le faire tant qu'ils n'ont pas été congédiés. Les héritiers du domanier peuvent diviser entre eux les édifices et superfices, sans le consentement du foncier. Il reste bien entendu que ces héritiers du colon sont solidaires pour le paiement de la rente convenancière et pour tous les droits et actions que le propriétaire foncier peut avoir à exercer contre eux en qualité de propriétaire foncier; en particulier il ne sera pas obligé pour le congément de faire estimer séparément les droits réparatoires de chaque portion; il pourra faire priser les édifices et superfices de toute la tenue en masse, sans avoir égard au partage. Dans

le partage des droits convenanciers entre codomaniers une grave difficulté peut surgir. La qualité primordiale d'un partage est que les lots soient égaux pour des héritiers ayant des droits égaux.

Comment arriver à ce résultat en partageant les droits réparatoires? Un exemple fera comprendre l'embarras que l'on peut éprouver : Pierre, codomanier reçoit une maison ayant un revenu fixé à 500 francs; Jacques, l'autre codomanier, reçoit un lot de terres dont le revenu est également fixé à 500 francs; le partage semble équitable et, de fait, il l'est provisoirement. Mais vienne le congément : la maison sera prisée 10.000 francs, la pièce de terre 6.000 francs. Jacques sera lésé au profit de Pierre. Pour éviter ceci on est tenté de faire le partage en estimant les droits réparatoires. Jacques recevra un champ estimé 10.000 francs, Pierre aura une maison ayant la même valeur. Mais pendant toute la durée de la baillée Jacques recevra un revenu de 300 francs, tandis que Pierre ne pourra louer sa maison que 200 francs. Cette fois-ci, ce sera Pierre qui sera lésé au profit de Jacques.

Il semble que quelle que soit la solution qu'on envisage, on ne peut aboutir à un partage équitable; la seule méthode applicable est de tenter de former, autant que faire se pourra, des lots donnant un revenu égal et une égale valeur en cas de congément.

Une question très importante — dont l'intérêt pratique est considérable — se pose maintenant : Quelle est la situation des créanciers du domanier relativement aux droits convenanciers?

Tout le crédit dont va pouvoir disposer le domanier dépend de cette question. Or, chacun sait que tout ce qui touche au crédit agricole est d'une importance

exceptionnelle. Cependant, avant la loi de 1897, rien n'avait été fait pour aider le domanier à trouver des prêteurs. Certes, sous l'ancienne législation les droits convenanciers, immeubles par rapport à tout autre que le foncier étaient susceptibles d'hypothèques. Mais ces hypothèques étaient très précaires; en effet, elles ne pouvaient être opposables au foncier puisque pour lui les droits réparatoires sont considérés comme meubles et comme tels, d'après l'article 2119 du code civil, n'ont pas de suite par hypothèque.

Les hypothèques consenties sur les droits réparatoires sont donc soumises à une condition résolutoire; en cas de congément, exponse, vente sur simples bannies, ces hypothèques tombent et les édifices et superfices arrivent aux mains du foncier ou de son ayant cause — le congédiant auquel le foncier a cédé ses droits — libres de toutes charges. C'est l'application pure et simple de l'adage juridique : « *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* ». Pour sauvegarder leurs droits, les créanciers hypothécaires du domanier devaient former saisie-arrêt entre les mains du congédiant. Ce dernier dénonçait la saisie-arrêt au colon en lui déclarant qu'il ne lui paierait les droits réparatoires qu'après main-levée; au cas où cette main-levée n'intervenait pas avant la Saint-Michel, le foncier, à cette époque, consignait la somme due et signifiait la quittance aux créanciers.

Cette saisie-arrêt était un moyen de sauvegarde bien insuffisant. Il pouvait arriver que le créancier hypothécaire, habitant au loin, ignorât que son débiteur était sous le coup d'un congément; il ne pouvait, dans ces conditions, former opposition en temps voulu. Le foncier se libérait valablement en versant au domanier les sommes qu'il lui devait. Au surplus, les créan-

ciers hypothécaires avaient-ils un droit de préférence? passaient-ils, en d'autres termes, avant les créanciers chirographaires? La question était controversée.

La loi du 8 février 1897, dans son article 11, a réglé toutes ces questions et a contribué à augmenter dans de notables proportions le crédit dont pouvait disposer le domanier en donnant à ses créanciers une grosse sécurité. En effet, d'après l'article 11 : « En cas de congément, d'exposne ou de vente sur bannies, les créanciers hypothécaires du domanier auront un droit de préférence sur les sommes attribuées à ce dernier, d'après le rang de leurs inscriptions, sans aucun préjudice des droits du foncier. Sera nul tout payement effectué par le foncier à l'encontre de ce droit de préférence. Le congément, l'exposne et la vente sur bannies rendront exigibles les créances hypothécaires consenties par le domanier sur ses droits convenanciers. »

Nous avons vu précédemment que les droits réparatoires étaient considérés comme meubles dans leurs rapports avec le foncier. La loi de 1897 a-t-elle détruit ce principe? Nullement. Le droit d'hypothèque disparaît en cas de congément; les droits réparatoires reviennent libres de toutes charges entre les mains du foncier. En aucun cas, ce dernier ne doit subir un préjudice quelconque; la loi l'oblige uniquement à respecter le droit de préférence des créanciers hypothécaires du domanier sur l'indemnité représentant la valeur des droits réparatoires.

La sanction édictée par l'article 11 est sévère, mais conforme aux principes de notre droit civil. Si le propriétaire paie le domanier, après le congément, il devra payer une seconde fois aux créanciers hypothécaires de ce domanier.

Pour parer à une aussi fâcheuse éventualité le foncier, avant de se libérer, devra demander la liste des inscriptions existantes au conservateur des hypothèques; puis il notifiera ces inscriptions au domanier, le sommant d'en obtenir mainlevée avant de recevoir le paiement de ses droits. A défaut de mainlevée à l'époque fixée, la consignation est effectuée.

Si les créanciers hypothécaires n'ont pas pris inscription, soit qu'ils aient négligé de le faire, soit qu'ils en soient légalement dispensés, la seule façon de se faire payer est celle qui existait avant la loi de 1897 : ils devront faire opposition au paiement.

L'article 11, alinéa 3, déclare qu'au cas de congément, d'exponse, etc., le domanier est privé du bénéfice du terme et le paiement devient exigible immédiatement; cet article ne fait d'ailleurs que corroborer une jurisprudence antérieure. Le congément, l'exponse, la vente sur bannies diminuent les sûretés du créancier; en conséquence le débiteur est déchu du terme. C'est, en matière congéable, l'application des principes du droit civil.

La question devient plus complexe au cas où il y a vente volontaire faite par le domanier au foncier des édifices et superfices. Les hypothèques subsistent-elles?

La question a été et est encore controversée. M. Carré a soutenu la négative en basant son opinion sur l'article 2125 du code civil : « Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou la même rescision. » Cet article est naturellement applicable à la propriété superficiaire qui n'est détachée du fonds que sous la condi-

tion expresse d'y être réunie au gré du foncier par le congément. Les créanciers savent ou doivent savoir que le domanier ne possède que sous la condition de souffrir la consolidation à l'expiration d'un certain temps et que leurs inscriptions ne produiront aucun effet dès que le congément sera exercé. Ceci posé, M. Carré ajoute « qu'on ne saurait dissimuler qu'aucune loi n'interdit..... de consentir d'anticiper les effets du congément, qu'une telle convention n'a rien de contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs ». Les créanciers ont une sauvegarde suffisante lorsque la consolidation est opérée au cours d'une baillée; ils peuvent faire rescinder la vente comme faite en fraude de leurs droits. Donc la consolidation, opérée de quelque manière et en quelque temps que ce soit, fait rentrer le domaine libre de toutes charges dans les mains du propriétaire foncier; il n'y a pas lieu de mettre à part le cas particulier de la vente volontaire des édifices, faite par le domanier à son foncier.

L'opinion contraire plus conforme aux besoins de la pratique est soutenue par différents auteurs [1]. L'aliénation volontaire des droits réparatoires faites au foncier ne purge pas les hypothèques consenties sur ceux-ci. Les anciens usements en décidaient ainsi; l'article 2125, code civil, s'applique aux cas de congément, d'exponse, vente sur bannies, mais est complètement étranger à la vente volontaire consentie au foncier qui ne porte pas plus atteinte à l'hypothèque que celle de tout autre immeuble qui dépossède aussi le débiteur. Enfin de nombreuses décisions de jurisprudence sont en ce sens et font nettement la distinction entre le cas du congément et le cas de vente volontaire au foncier. « On peut donc tenir pour constant

(1) Aulanier, n° 515. — Le Cerf, op. cit. p. 314.

que la vente conventionnelle laisse subsister les hypothèques ». (Aulanier, n° 516). Nous nous rangerons à cette deuxième opinion qui a le mérite d'avantager le créancier hypothécaire et par contre-coup le domanier lui-même. Nous restons ainsi fidèle à l'opinion que nous avons déjà formulée : on doit avantager, autant que faire se peut, dans le cadre des lois existantes, les créanciers hypothécaires des domaniers, afin de donner à ceux-ci tout le crédit nécessaire. Nous avons vu, au surplus, que c'était le but poursuivi par l'article 11 de la loi de 1897.

CHAPITRE III

Du droit de congément du Foncier
Demande de remboursement par le domanier
Droit d'exponse

Nous avons rassemblé dans ce chapitre des droits appartenant au foncier, et des droits appartenant au domanier. Certes, nous aurions pu traiter ces questions lorsque nous énumérions les droits respectifs des deux parties. Cependant, la question du congément est si importante que nous avons cru devoir lui consacrer un chapitre spécial. Il nous a semblé logique aussi de traiter dans ce même chapitre le droit de demander le remboursement et le droit d'exponse qui sont au domanier ce que le congément est au foncier.

Section Première

DU DROIT DE CONGEMENT DU FONCIER

Nous traiterons cette question en nous attachant tout particulièrement à son côté pratique; nous laisserons volontairement de côté les théories diverses, les controverses souvent stériles qui se sont données, à ce sujet, libre cours.

Ceci posé, qu'est-ce que le congément? C'est l'acte par lequel le foncier retire au colon tout droit sur la tenue, en lui remboursant la valeur des édifices et superfices. Nous avons vu au début de cet ouvrage que nous considérions la faculté qu'avait le foncier de congédier comme un des caractères essentiels du bail à domaine congéable. Nous allons même plus loin; nous pensons que cette faculté de congédier est indispensable pour que le bail puisse être à domaine congéable. Cette opinion a d'ailleurs été soutenue par la grande majorité des auteurs; nous tenons à spécifier que Baudouin et Aulanier, dont l'autorité en matière congéable est indiscutée, sont de notre avis. Avec Aulanier nous ne comprenons pas « comment un domaine, qui n'est plus susceptible d'être congédié, continue cependant de constituer un domaine congéable ». Ainsi, lorsqu'un foncier renonce à jamais au droit d'exercer le congément, il aliène son droit de propriété au profit du domanier; le caractère de la rente se transforme : elle cesse d'être convenancière pour devenir simplement foncière. Cette transformation a son intérêt. Le domanier en faisant exposse pouvait s'affranchir de la rente convenancière; avec la rente foncière, une pareille solution ne peut être envisagée. En outre, dans le cas de vente du droit de propriété, le foncier est assimilé au vendeur d'immeuble et bénéficie du privilège spécial attaché à cette qualité. Il est plus avantagé que lorsqu'il n'était que propriétaire foncier; il n'avait, nous l'avons vu, pour garantie du paiement de la rente convenancière qu'un privilège portant exclusivement sur la valeur et le revenu des édifices et superfices. La question a, on le voit, son importance. La jurisprudence, contrairement à notre opinion, considère que la renonciation perpé-

tuelle au droit de congédier ne change pas la nature du bail à domaine congéable. De très nombreux arrêts de la Cour de Rennes sont en ce sens et il serait imprudent, croyons-nous, d'escompter de nos jours, si la difficulté était à nouveau soulevée, un revirement de la jurisprudence. La théorie de la Cour de Rennes, confirmée par la Cour de cassation, est la suivante : l'originalité du bail à domaine congéable ne réside pas uniquement dans la faculté de congédier; il a d'autres attributs qui lui sont propres : « l'imprescriptibilité de la tenue, le droit pour le propriétaire de faire vendre sur bannies les édifices et superfices, d'exiger des déclarations du colon et de disposer des bois réputés fonciers. »

Dans le cas où le foncier ne renonce à son droit que pour une période limitée, il n'y a plus de controverse possible. Il est légitime d'accorder au foncier le droit de passer des baillées d'assurance qui suspendent, nous le savons, l'exercice du congément; nous savons aussi que ces baillées peuvent être indéfiniment renouvelées; mais il n'en demeure pas moins qu'à, l'expiration de l'assurance, le foncier conserve le droit de congédier.

Le congément peut se produire de deux façons. Tout d'abord — nous avons déjà eu l'occasion de le dire — le foncier peut céder son droit de congément à un tiers par une baillée de congément; le seul résultat de cet acte est de donner au foncier un colon à la place d'un autre; son droit n'est nullement changé; il lui suffit, en conséquence, pour faire une telle baillée, d'avoir le pouvoir d'administrer ses biens. Il y a aussi le congément que le foncier exerce lui-même, congément très différent du premier puisqu'il va aboutir à la consolidation du fonds. La propriété va redevenir « à

héritage » [1] La capacité requise pour congédier dans ce cas devra être plus grande. Il ne faut plus avoir seulement le pouvoir d'administrer; il faut être propriétaire. En principe tout propriétaire foncier peut exercer le congément. Cependant si le foncier est le mari et le domanier la femme, ou inversement, le foncier ne peut dans ce cas congédier le domanier; il y aurait, en effet, vente entre époux et violation de l'article 1595, code civil, qui prohibe cette vente. Il va de soi que le congément pourrait s'exercer dans les cas, prévus par ce même article, où la vente entre époux est exceptionnellement admise. On admet généralement que l'usufruitier a le droit de congédier comme ayant la jouissance totale de la propriété.

Mais le foncier s'il *peut* congédier en sa qualité de propriétaire *doit* cependant en avoir la capacité. Ainsi le mineur et les autres incapables ne peuvent congédier; c'est le tuteur qui en est chargé; le tuteur en congédiant fait une acquisition pour l'incapable qui n'excède en rien ses pouvoirs. Cependant la loi du 27 février 1880, dans son article 1[er], exigeait l'autorisation du conseil de famille, dans son article 2, l'homologation éventuelle du tribunal. Nous estimons qu'il doit en être de même en matière de domaine congéable. Donc, le tuteur devra toujours demander l'autorisation du conseil de famille et éventuellement l'homologation du tribunal, avant d'exercer le congément [2]. Le mineur émancipé au cours de la tutelle

(1) On entend par ce terme très employé en domaine congéable que la tenue baillée à convenant va redevenir un immeuble ordinaire.

(2) Loi du 27 février 1880, relative à l'aliénation des valeurs mobilières appartenant aux mineurs et aux interdits, et à la conversion de ces mêmes valeurs en titres au porteur :

devra être assisté par son curateur muni de l'autorisation du conseil de famille; le mineur émancipé par les père et mère ou par le mariage pourra congédier avec l'assistance du curateur seul.

Une hypothèse, d'ailleurs fréquente, peut se présenter : le mari administrateur des biens de sa femme pendant la communauté peut-il congédier le domanier de sa femme? On répond par l'affirmative. Aucun préjudice ne peut d'ailleurs en résulter pour la femme. En effet, l'article 1408, code civil, donne à la femme un droit d'option, lors de la dissolution de la communauté; elle peut conserver ou non les édifices et superfices réunis à son fonds.

La tenue étant indivisible, le congément ne peut avoir lieu pour partie. S'il y a plusieurs cofonciers, chacun d'eux peut, même sans l'agrément des autres, expulser le colon de la totalité de la tenue; il consolide ainsi la portion qu'il avait dans les droits fonciers et pour le reste, il se trouve substitué au colon vis-à-vis des autres cofonciers. La même conséquence de l'indivisibilité de la tenue se retrouve en cas de plusieurs codomaniers; le foncier n'est tenu d'assigner en congément qu'un seul codomanier; il pourrait même se contenter d'assigner l'occupant seul, c'est-à-dire le fermier

---

Art. 1er. — « Le tuteur ne pourra aliéner, sans y être autorisé préalablement par le Conseil de famille, les rentes, actions, parts d'intérêts, obligations et autres meubles incorporels quelconques appartenant au mineur ou à l'interdit.

Le Conseil de famille, en autorisant l'aliénation, prescrira les mesures qu'il jugera utiles. »

Art. 2. — « Lorsque la valeur des meubles incorporels à aliéner dépassera d'après l'appréciation du Conseil de famille, quinze cents francs en capital, la délibération sera soumise à l'homologation du tribunal qui statuera en chambre du Conseil, le ministère public entendu, le tout sans dérogation à l'article 883 du code de procédure civile. Dans tous les cas, le jugement rendu sera en dernier ressort. »

du domanier, lorsque le colon n'exploite pas lui-même la tenue. Néanmoins, Aulanier cite un arrêt du 3 janvier 1827 de la Cour de Rennes qui décide que le foncier qui connaît le véritable domanier ne doit s'adresser qu'à lui.

Dans l'ancien droit, le colon pouvait être expulsé à toute époque de l'année, quand il plaisait au foncier. Cependant ce droit du foncier cessait lorsqu'il avait accordé au domanier un bail ou une baillée pour une jouissance d'une durée déterminée. La loi de 1791 a protégé le domanier contre une expulsion faite à toute époque de l'année, expulsion qui entraînait pour le domanier de nombreux et sérieux inconvénients. L'article 22 de la loi dispose : « à quelque époque qu'ait commencé la jouissance des domaniers qui exploitent actuellement les tenues..... le congément ne pourra être réciproquement exercé à d'autre époque de l'année qu'à celle de la Saint-Michel, 29 Septembre; si l'exploitation a commencé à un autre terme, le colon sera tenu de payer au propriétaire foncier, la redevance convenancière au prorata du temps dont il aura joui de plus. » Enfin l'article 21 décide que « le domanier ne pourra être expulsé que préalablement il n'ait été remboursé; et à cet effet le prisage sera toujours demandé six mois avant l'expiration de la jouissance et fini dans ce délai ».

Une question controversée par suite de l'ambiguité du dernier alinéa de l'article 22 est la suivante : Quand un bail ou une baillée expire à une époque autre que la Saint-Michel, le congément doit-il avoir lieu à la Saint-Michel qui précède ou à la Saint-Michel qui suit l'expiration du terme? M. Carré suppose que c'est de la Saint-Michel précédente. M. Aulanier soutient qu'il s'agit de la Saint-Michel suivante. A notre avis, aucun

doute ne devrait subsister; l'article 22 décide que le colon doit verser une certaine redevance au foncier, au prorata de ce qu'il aura joui *de plus*. Si l'on décide qu'il s'agit de la Saint-Michel précédente il faut aussi décider, par mesure de réciprocité, que le foncier doit une indemnité au domanier, au prorata du temps que ce dernier aura joui *en moins*[1]. Donc les droits du domanier ne s'éteignent qu'au 29 Septembre qui suit l'expiration du terme, à condition bien entendu, que la demande en congément ait été formée six mois avant ce 29 Septembre. Au surplus, dans le Morbihan, cette controverse ne présente pas d'intérêt pratique; toutes les baillées partent de la Saint-Michel et expirent à la Saint-Michel. Une hypothèse que nous avons déjà soulevée peut se présenter : le foncier peut laisser le domanier, à l'expiration de la baillée, continuer la jouissance. De même, ce domanier peut de lui-même rester en jouissance s'il n'est pas remboursé de la valeur de ses droits réparatoires. Dans ces deux cas, le bail est censé continuer par tacite reconduction, pour deux ou trois années, selon l'usage du pays [2].

La demande en congément doit être portée devant le juge de paix du canton dans le ressort duquel la tenue est située (art. 17, l. 1791). Ce n'est pas le juge de paix du domicile du défendeur qui est ici compétent. Si le domanier défendeur conteste le congément — il invoque par exemple une baillée d'assurance non

(1) En ce sens, RIDEL, op. cit. p. 19.

(2) C'est ici encore une dérogation au droit civil. L'art. 1739 C. civ. est formel : « Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. » Dans l'art. 14 de la loi de 1791 les mots « ...faute de remboursement » semblent indiquer nettement qu'il y a eu un congé signifié. Voir RIDEL, *ouvrage cité*, p. 20.

encore expirée — ou s'il fait défaut, le juge de paix n'est plus compétent. Il doit se borner à donner acte du refus ou du défaut du défendeur et à renvoyer le demandeur à se pourvoir devant le tribunal d'arrondissement à qui il appartiendra de prononcer ou non le congément. Si le domanier ne conteste pas le congément, la procédure est la suivante : citation en congément, nomination des experts, jugement ordonnant le congément.

La forme de la citation en congément est la même que pour les affaires ordinaires des justices de paix. Elle est signifiée par l'huissier de la justice de paix compétente dans les délais sur la matière, conformément aux articles 1er, 4 et 5 du code de procédure civile. Cette citation n'a rien de commun avec une citation en conciliation.

Les articles 48 et 49 du code proc. civile ne sont pas applicables ici. Ainsi les causes qui dispensent de la conciliation ne s'appliquent pas à la demande de congément; aucune demande en congément ne peut être portée devant un tribunal de première instance sans avoir été préalablement portée devant un juge de paix.

La loi du 6 août 1791 ne contient aucune disposition relative à la forme de la citation; les principes généraux du code de procédure sont donc applicables. La citation peut être faite jusqu'au 29 mars inclus; le colon n'étant obligé de quitter la tenue que le lendemain de la Saint-Michel, le délai de six mois entiers exigés par la loi est donc respecté. Il est évident que la citation en congément peut être faite avant le 29 mars, mais le prisage des droits réparatoires ne pourra être commencé avant cette époque. Cette dernière disposition est en faveur du colon; celui-ci, en

effet, a le droit de se faire rembourser toutes les améliorations faites jusqu'à l'estimation.

Le juge de paix décerne acte du congément et de la nomination des experts priseurs, chargés de l'estimation des droits réparatoires. Ces experts sont convenus à l'amiable par les parties. Dans les tenues de peu d'importance il n'est parfois nommé qu'un seul expert agréé par les parties. En général, chaque partie nomme un expert et le juge de paix en désigne un troisième. Si le foncier et le domanier ne s'entendent pas sur le choix des experts, ou si l'un d'eux refuse d'en choisir un, le juge de paix désigne d'office les trois experts. Les règles relatives à la récusation des experts sont celles posées par le code de procédure (art. 308 à 313). Le juge de paix reçoit le serment des experts présents à l'audience et donne acte du jour qu'ils fixent pour le prisage; en cas d'absence, on les assigne pour qu'ils viennent prêter serment devant le défendeur. Au cas de récusation des experts nommés par le juge, ce dernier reçoit quand même le serment, sauf au récusant à faire juger ses moyens de récusation par le tribunal civil.

Nous avons vu que les droits du domanier sur sa tenue ne s'éteignent qu'au 29 Septembre qui suit la demande de congément faite dans les délais. Par conséquent, même après la citation en congément, le domanier peut faire les réparations et les améliorations qu'il juge utiles et qui lui étaient permises par le contrat. Cette faculté cesse après le prisage, car les éléments d'évaluation pourraient être modifiés en perspective d'une revue éventuelle.

Toutes les formalités préliminaires remplies, au jour, à l'heure et au lieu convenus, les experts s'assemblent pour procéder à l'estimation des droits répa-

ratoires. Il peut arriver que le foncier et le domanier se mettent d'accord sur la valeur des édifices et superfices de la tenue, à l'amiable et sans prisage. Quelquefois même, le prix du remboursement est fixé à forfait dans la baillée; ces édifices dont la valeur de remboursement est ainsi fixée à l'avance sont désignés dans le Morbihan sous un vocable spécial; on les appelle des « édifices arrêtés ». Mais dans ce cas pour que la consolidation produise ses effets légaux il faut — et il suffit d'ailleurs — que la procédure du congément soit entamée; pratiquement « on se contente de la citation en congément que l'on fait suivre d'offres réelles légalement faites [1].

Quand il y a lieu de procéder à l'estimation, les experts se réunissent dans la principale maison de la tenue; ils ouvrent leur procès-verbal par la description des objets à estimer. L'expertise comprend deux phases nettement distinctes; la première consiste dans l'énumération des différents objets à priser; la deuxième, de beaucoup la plus délicate, est l'estimation desdits objets.

C'est le domanier qui doit faire la « montrée » des objets susceptibles d'être prisé. En cas de refus la sanction est rigoureuse; la « montrée » sera faite par le foncier, mais elle sera irrévocable. Le domanier ne pourra pas prétendre que tel ou tel objet n'a pas été prisé; il est censé acquiescer à la « montrée » telle qu'elle a été faite par le foncier.

Pratiquement les experts procèdent de la manière suivante. Ils commencent par évaluer les terres de la tenue, d'abord les plus éloignées des bâtiments, puis ils se rapprochent de ces derniers en décrivant des

(1) Guyonwarch, op. cit., p. 97.

cercles de moins en moins grands, les bâtiments étant approximativement au centre de ces circonférences; ils terminent par le prisage des bâtiments. Cette méthode pratique — la méthode inverse peut être suivie : les experts commencent à priser les bâtiments — est excellente. Elle permet de procéder avec l'ordre absolument nécessaire à ce genre d'expertises rigoureuses. Tous les objets compris dans les droits réparatoires, même celui dont la valeur est excessivement minime, doivent être décrits et soumis à l'expertise. On décrira les terres labourables, les prairies, les terres de pacage, les pâtures sous les arbres ou crières, les jardins, les cours, etc. Pour les bâtiments, on indiquera les dimensions, l'épaisseur des murs; on décrira minutieusement les fondations qui seront estimées; on mentionnera la nature des matériaux, le cube des bois de charpente, le nombre et l'espèce des bois convenanciers, l'âge et la qualité des émondes des bois fonciers.

Nous avons vu que l'usement de Brouérec, en ce qui concerne les arbres fruitiers, les estimait « à la charretée comme si c'était simple bois à chauffage ». Le législateur de 1791 a mis fin à cette injustice. Une autre injustice, encore plus criante peut-être, existait encore dans ce même usement de Brouérec : il était d'usage de restreindre le remboursement des engrais mis en terre aux trois quarts des terres labourables; en tout état de cause, il ne devait jamais dépasser six livres par journal. L'article 19 de la loi de 1791 a mis fin d'une façon formelle à cet abus inique. Désormais les engrais mis en terre font partie des droits réparatoires. Quant aux pailles et fumiers amoncelés, tous les auteurs sont d'accord qu'on ne doit pas en faire état dans le prisage; ces objets, en effet, ne font pas

partie de la tenue. Tous les auteurs, également, sont d'accord lorsqu'ils déclarent que le foncier peut, d'après l'article 1778, code civil, retenir les pailles et engrais de l'année suivant l'estimation. Il va de soi que ce remboursement facultatif est entièrement différent du remboursement obligatoire que doit le foncier après prisage des droits réparatoires.

La description terminée, les experts conviennent des bases de leur estimation [1] : le prix du mètre cube de

---

(1) Pour montrer à quel point la description est minutieuse, nous nous permettons de reproduire ici un exemple de description d'une tenue à domaine congéable ; cet exemple nous a été aimablement communiqué par Me Le Tolquedec, notaire à Pluvigner, expert en domaine congéable.

ARTICLE PREMIER

Section..... n°.... du cadastre. Dénomination de la tenue

Contenance :

Terres sous culture (blé, avoine, etc.).

Clôtures	Fossés x mètres Talus x mètres	à tant le mètre.	Total variable suivant les experts
Fruitiers — nombre exact.			
Pâture sous les arbres (crières) estimée à l'are.			

Suites.

Pailles de seigle (ces pailles restent à la ferme)		
Pailles de froment — d'avoine — de sarrasin	considérées comme fourrages seulement	Total invariable

Total =

Le prix convenu sera celui qui se trouve compris entre le prix maximum et le prix minimum trouvés par les experts du domanier et du foncier.

ARTICLE 2

Un bâtiment à usage d'habitation aspecté au midi, couvert en paille.

Longère : 31m25.

Franc : 9m (comptés à l'intérieur).

Hauteur : 3m50.

Maçonnerie : tant le mètre cube.

ou tant le mètre carré.

Rampe de couverture : (généralement égale au franc).

Couverture : tant le mètre carré.

Eligements extérieurs

maçonnerie, l'are de terre labourable ou de prairie, etc.

Ils se séparent en prenant jour pour terminer l'estimation et rédiger définitivement le procès-verbal [1]. Chacun d'eux estime séparément tous les objets décrits, d'après les bases dont ils sont convenus; dans leur dernière réunion, ils comparent leurs calculs et arrêtent l'estimation.

Les droits réparatoires sont estimés suivant la valeur qu'ils représentent à l'époque du congément (art. 19, L. 1791). On s'accorde généralement en prenant pour base — s'il s'agit des arbres fruitiers par exemple — la plus-value qu'ils ont apportée à la tenue. Mais pour les édifices, il en va tout autrement; le prisage est très délicat car, outre la valeur des matériaux, il faut tenir compte de la main-d'œuvre. L'expert du congédié donne d'abord son avis, puis l'expert du congédiant évalue à son tour et le tiers-expert, s'il ne peut les concilier, fixe une estimation qui se trouve comprise entre le maximum (évaluation du premier expert) et le minimum (évaluation du second expert). Il est à remarquer que le tiers-expert ne doit donner

---

Porte,
Fenêtres,
Lucarnes,
Pierres de taille.
Eligements intérieurs

Poutres.
Plancher.
Portes de communication.
Le foyer.
Fenêtres, linteaux, etc.
Fermes.
Faîtage et filières, au mètre courant.
Echelles de meuniers.
Etc., etc.

(1) Il n'est pas rare de voir la description d'une tenue se continuer pendant plusieurs jours.

son avis que si les deux autres sont en désaccord. Le procès-verbal d'estimation est écrit par l'un des experts et signé par tous; s'ils ne savent pas tous écrire, il est écrit et signé par le greffier de la justice de paix du lieu où ils ont procédé. La minute du rapport, dit M. Lallemand [1], est déposée au greffe de la justice de paix qui a ordonné l'expertise, les vacations des experts sont taxées au bas de la minute par le juge de paix, et il en est au besoin délivré exécutoire contre la partie poursuivante. Il a été jugé, ajoute M. Lallemand, par la Cour de cassation, le 8 avril 1845, que le consentement des parties n'autorisait pas à effectuer le dépôt du cahier dans l'étude d'un notaire, et que le notaire qui recevait ce dépôt était passible de peines disciplinaires. La raison de cet arrêt se conçoit nettement : On a voulu éviter que des modifications, de quelque nature qu'elles puissent être, soient commises au détriment de l'une ou l'autre partie. Le procès-verbal doit être, *par mesure de sûreté,* remis à la justice de paix, immédiatement après avoir été signé par les experts. Le colon ne peut être admis à prouver que les bâtiments lui ont coûté plus qu'on ne les a estimés. La même solution est d'ailleurs admise pour le foncier également; ce dernier ne peut soutenir que l'estimation est exagérée et que le colon a dépensé pour l'érection des bâtiments une somme inférieure. Cependant si le congédié ou le congédiant s'estiment lésés par la conclusion des experts, ils peuvent demander une revue (art. 18, L. 1791), c'est-à-dire une nouvelle expertise dans la forme de la première. Cette seconde expertise sera en dernier ressort; on admet, dans le silence de

(1) Lallemand. *Usages et règlements locaux du département du Morbihan*, p. 84.

la loi à ce sujet, que le délai pour demander la revue est celui de l'ancien droit qui avait adopté le délai de l'an et jour. Ce délai doit courir à partir de l'époque dernière du remboursement des droits réparatoires ou des offres réelles, et non du jour où la notification du prisage a été faite au domanier ainsi que le prétendent certains auteurs [1]. C'est à ce moment, et à ce moment seulement, que le préjudice causé par une sous-estimation va produire son effet.

Il est à remarquer que le fait de demander la revue ne retarde en rien l'exercice du congément; le congédiant doit toujours effectuer le remboursement et le congédié doit quitter les lieux à la Saint-Michel.

Les frais de la revue seront supportés par celui qui la demandera (art. 19 *in fine*. Loi 1791). D'ailleurs si les deux parties la demandent les frais seront communs.

La revue doit être demandée au juge de paix dans la même forme que la demande en congément. L'opinion contraire de M. Carré qui exige que la demande de revue soit portée devant le tribunal de première instance ne nous paraît pas susceptible d'être prise en considération.

Cette opinion basée sur l'article 17 de la loi du 6 août 1791 qui exige qu'en cas de contestation sur l'estimation le tribunal d'arrondissement soit compétent n'est nullement décisive. Aulanier l'a réfutée à bon droit croyons-nous; il ne s'agit en l'espèce que des irrégularités qui auraient pu être commises lors de la première estimation. Pourquoi d'ailleurs le législateur aurait-il voulu rompre avec les usements

(1) VIGNERON, op. cit., p. 130.

qui exigent la même procédure pour le congément et la revue?

Un argument d'ordre pratique milite encore en faveur de l'opinion d'Aulanier. Les frais, minimes dans cette hypothèse, deviennent élevés si la procédure doit avoir lieu devant le tribunal de première instance. Bien des domaniers lésés reculeraient devant les gros frais qu'entraînerait, dans ces conditions, la demande de revue. Si la nouvelle expertise donne une estimation supérieure pour les droits réparatoires, le foncier devra payer le supplément au colon sans intérêts. L'hypothèse inverse pourrait se présenter; le domanier devrait remettre au foncier la somme représentative du trop perçu. Dans ce cas également, il n'y aurait pas lieu de calculer les intérêts.

Le remboursement des droits réparatoires doit être effectué avant l'expulsion du colon, c'est-à-dire avant la Saint-Michel (art. 21, L. 6 août 1791); si ce remboursement n'était pas effectué, le domanier pourrait rester en jouissance jusqu'à la Saint-Michel de l'année suivante. Il peut se produire que le domanier refuse de recevoir le remboursement et de donner quittance. Le foncier doit alors lui notifier le procès-verbal de prisage, faire des offres réelles et consigner la somme. Pour être valables, l'offre et la consignation doivent aussi être faites au plus tard le 29 Septembre.

Les frais du congément sont à la charge du congédiant sauf conventions contraires édictées dans les baillées (art. 18, L. 1791). Donc, si ces dernières sont muettes à ce sujet, ce sera le propriétaire foncier qui supportera les frais — parfois assez élevés — du congément. Cette stipulation de l'article 18 est très légitime. C'était la règle adoptée par les anciens usements; en outre, le congément et le remboursement — nous le

verrons — sont pour le propriétaire une acquisition. Or une règle de notre droit est que les frais d'actes et autres sont à la charge de l'acheteur.

Les effets du congément sont consommés le 29 Septembre. Le colon doit sortir dès le lendemain de ce jour. Au cas de refus du colon de partir, un jugement du tribunal constatera que toutes les formalités du congément auront été accomplies, que le remboursement des droits réparatoires aura été effectué. Ces constatations faites, il ordonnera l'expulsion par ministère d'huissier aux frais du colon. En outre, le foncier pourra demander des dommages-intérêts pour le préjudice causé. Cependant on devra accorder au colon les délais ordinaires pour déménager en tenant compte de la distance. Quelquefois d'ailleurs ce délai est limitativement fixé; il est, par exemple, de deux semaines à Pluvigner. Mais dès le premier jour il sera tenu de laisser libre au colon ou fermier sortant une partie du logement; en outre, il devra continuer son déménagement sans interruption [1].

Le propriétaire foncier, par le congément, reçoit la propriété pleine et entière de son immeuble; ce dernier lui arrive libre de toutes charges, exceptée celle en faveur des créanciers hypothécaires du colon (loi de 1897).

Toutes les autres charges concédées par le colon sur les édifices et superfices sont anéanties; les baux, en particulier, tombent. Certes, au premier abord, ceci apparaît injuste et en contradiction avec le grand principe du maintien des baux de notre droit actuel. Mais il ne faut pas oublier que nous sommes dans un cas tout particulier. C'est une condition formelle,

(1) Guyonwarch; op. cit., p. 56.

indispensable même pourrions-nous ajouter, du bail à domaine congéable, qu'à l'expiration du bail ou de la baillée le foncier retrouve immédiatement la pleine propriété de son immeuble, libéré de toutes les charges que pouvait avoir accumulées le domanier. Au surplus le preneur devait savoir quelle était l'instabilité du bail qu'il contractait; il s'engageait ainsi à ses risques et périls. S'il y a eu fraude de la part du bailleur ce dernier lui devra des dommages-intérêts qui compenseront le préjudice qu'il a pu subir.

Section II

DU DROIT DE PROVOQUER LE REMBOURSEMENT DES EDIFICES ET SUPERFICES

Nous avons vu, en étudiant les usements, que les domaniers étaient tous soumis au congément; ils pouvaient, dès que leurs baillées étaient expirées, être congédiés purement et simplement. Mais, en aucun cas, ils ne pouvaient exiger le remboursement de leurs droits réparatoires. Les fonciers les congédiaient, si bon leur semblait, sans jamais pouvoir y être contraints par eux. C'était, pour ces fonciers, le règne du « bon plaisir ». Il restait cependant au domanier une solution lorsque son « servage » [1] lui devenait plus lourd : faire exponse, c'est-à-dire quitter purement et simplement la tenue en abandonnant tous les édifices et superfices au foncier.

---

(1) Nous ne croyons pas exagérer notre pensée en employant ce mot : Etre tenu à la terre sans jamais pouvoir l'abandonner, n'est-ce pas là, précisément, la définition du servage ?

La loi de 1791, dans son article 11 a, dans un sentiment de justice, admis le principe de la réciprocité et a donné aux colons la faculté d'exiger des fonciers, le remboursement des droits réparatoires.

Cette faculté accordée par la loi, le colon est-il libre d'y renoncer? Si oui, il est évident que tous les fonciers vont insérer dans la baillée une clause par laquelle le colon s'engage à ne pas provoquer le remboursement. Une telle clause va bien vite devenir de style et l'article 11 deviendra inutile et illusoire. On comprend par suite les controverses ardentes qui eurent lieu à ce sujet, les uns soutenant que de telles conventions étaient contraires à l'ordre public et devaient être tenues pour nulles et non avenues, les autres déclarant que dans le silence de la loi, silence imprudent peut-être, mais bien silence tout de même, ces conventions étaient parfaitement licites et valables.

Ces discussions sont aujourd'hui sans objet. Il résulte, en effet, de l'article 1er de la loi de 1897 que le domanier peut renoncer au droit de provoquer le remboursement; mais dans ce cas, le droit de faire exponse, dans les conditions déterminées par la loi, lui est formellement réservé et c'est seulement à ce droit d'exponse qu'il lui est interdit de renoncer. En effet, aux termes de l'article 9 : « Est nulle de plein droit, et réputée non écrite, toute clause par laquelle le domanier renoncerait à perpétuité, ou pour une période plus longue que la durée totale du bail, au droit d'exponse, tel qu'il est réglementé par la présente loi. »

On voit que si la loi permet au preneur de renoncer au droit de provoquer le remboursement, elle atténue cependant grandement les dangers qui peuvent résulter de cet abandon : le preneur, en effet,

aura toujours le droit de recourir à l'exponse payante établie par la loi de 1897.

La faculté de provoquer le remboursement n'est seulement accordée qu'aux colons qui exploitent eux-mêmes leurs tenues. Cette limitation paraît à première vue inexplicable; l'argument de réciprocité, invoqué en l'espèce, doit être valable pour tous les domaniers, qu'ils exploitent ou non leurs tenues. En réalité, ce sont des arguments de fait qui ont milité en faveur de cette restriction. La faculté de provoquer le remboursement accordée à tous les domaniers aurait pu causer aux fonciers un très grave préjudice; elle les oblige à acheter une propriété à un moment qui peut être pour eux fort inopportun; ils peuvent ne pas avoir les fonds suffisants pour rembourser les droits réparatoires et sont, de ce fait, exposés à subir un grave préjudice. Or, on a constaté que les domaniers qui exploitent leurs tenues provoquent rarement leur congément. On voit que le législateur de 1791, dans cet article 11, a obéi à deux tendances absolument opposées :

a) Accorder, poussé par un louable sentiment de justice, la parfaite égalité qui doit exister quant au congément entre le foncier et le domanier;

b) Cet excellent principe formulé, restreindre le plus possible le domaine d'application de ce principe.

Quoiqu'il en soit, pour que le domanier puisse bénéficier de la faveur de l'article 11, il faut nécessairement qu'il exploite toute la tenue; une jouissance partielle serait insuffisante. L'opinion contraire a été soutenue cependant. Nous ne pouvons nous rallier à cette opinion pour deux motifs : Tout d'abord la loi parle des domaniers qui exploitent leurs tenues et non de

ceux qui n'en exploitent qu'une partie. Puis, si on admet que le domanier qui exploite seulement une partie de sa tenue puisse user de notre faculté, il faut laisser aux tribunaux le soin de déterminer les limites auxquelles il faut s'arrêter. On ne peut, en effet, logiquement soutenir, par exemple, qu'un domanier qui fait valoir quelques ares sur une terre de plusieurs hectares exploite lui-même sa tenue. Les tribunaux jugeant souverainement chaque cas d'espèce, des décisions arbitraires et parfois contradictoires surviendraient inévitablement.

Les formalités relatives à la demande en remboursement formée par le colon sont absolument les mêmes que pour la demande en congément formée par le foncier. Les mêmes délais sont applicables; les frais de prisage et du remboursement sont à la charge du domanier. Le colon doit notifier au foncier le cahier de prisage, avec sommation de payer la valeur des droits réparatoires telle qu'elle est fixée. A défaut de remboursement par le foncier l'article 23 de la loi de 1791 permet au domanier de faire vendre, par une procédure analogue à la vente sur simples bannies, les droits qui devraient être remboursés et, subsidiairement, en cas d'insuffisance, le fonds. « Pourra néanmoins, ajoute l'article 23 *in fine*, le foncier se libérer en abandonnant au colon la propriété du fonds et la rente convenancière ». La consolidation se fera ainsi au profit du colon.

Nous ne pouvons terminer ce paragraphe sans souligner le peu d'importance qu'a pris dans la pratique l'article 11 de la loi de 1791. Déjà nous l'avons vu, le législateur de 1791, lui-même, effrayé par les répercussions considérables qu'entraînait cet article 11, en a singulièrement réduit la portée en obligeant les

domaniers à exploiter eux-mêmes leurs tenues; puis, soit par imprudence, soit par crainte, il a omis de prescrire qu'on ne pourrait en aucun cas déroger à cet article 11, par des conventions contraires. C'était vouer à l'échec le grand principe de réciprocité dont le législateur de 1791 avait voulu faire état.

La loi de 1897, tout en reconnaissant la validité des clauses contraires à l'article 11, insérées dans les baillées, a atténué les conséquences désastreuses qui pouvaient en résulter pour les domaniers, en organisant l'exposse payante.

Section III

DE L'EXPONSE

Le domanier qui ne veut ou ne peut pas payer la redevance convenancière peut valablement se libérer en abandonnant au foncier ses droits réparatoires [1]. On dit dans ce cas que le domanier fait exponse.

Le droit d'abandonner les édifices et superfices ou exponse ou encore déguerpissement existait dans les Usements.

La loi de 1791, dans son article 26 et dernier, a déterminé les règles applicables à la matière :

(1) C'est ici encore un caractère propre au domaine congéable ; dans le bail à ferme, le fermier doit toujours au propriétaire les termes échus.

« Pourront néanmoins les domaniers éviter la vente de leurs meubles, et la vente subsidiaire de leurs édifices et superfices, en déclarant au propriétaire foncier qu'ils lui abandonnent leurs édifices et superfices; auquel cas ils seront libérés envers lui; ladite faculté n'aura lieu que pour les arrérages à échoir, à compter de la publication du présent décret ». Le colon, en abandonnant les édifices et superfices, était seulement affranchi de toutes les obligations que lui imposait le titre convenancier. Ainsi, un colon se trouvant dans l'incapacité de payer la rente convenancière devait déguerpir abandonnant ses droits réparatoires représentant une valeur bien supérieure au montant de la rente due. Il y avait là une injustice criante que les domaniers, victimes de la loi, ne cessaient de dénoncer.

La loi du 8 février 1897 a entièrement renouvelé le droit d'exponse. L'innovation capitale de cette loi consiste dans le fait qu'elle accorde au domanier qui fait exponse une indemnité payée par le foncier, égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superfices (art. 1er). C'est l'exponse payante par opposition à l'exponse de la loi de 1791 qui est l'exponse gratuite. Nous avons vu, dans le paragraphe précédent, que le domanier pouvait renoncer au droit de provoquer le congément et qu'en fait, toutes les baillées lui imposaient cette clause. Le colon ne pouvant plus demander le remboursement demeurait attaché à la tenue; certes, il pouvait toujours faire exponse mais dans des conditions désastreuses pour lui. C'est pour remédier à cette triste situation du domanier que le législateur de 1897 est intervenu. Désormais, dit l'article 1er : « Tout domanier exploitant par lui-même une tenue à domaine congéable, s'il

a renoncé au droit de provoquer le congément, aura le droit de faire exposse dans les formes et aux époques prescrites par le congément et sous les conditions établies ci-après. »

Le droit de faire exposse est nettement soumis à deux conditions :

1° Le domanier devra exploiter lui-même sa tenue. C'est la condition exigée, on le sait, pour être admis à provoquer le remboursement. A moins de faire une refonte totale de la loi de 1791, le législateur de 1897 ne pouvait pas ne pas exiger cette première et capitale condition. En effet, il eut été plutôt paradoxal de voir, dans le cas contraire, un domanier n'exploitant pas lui-même sa tenue — par conséquent dans l'impossibilité de provoquer le congément — être autorisé à profiter de l'exposse payante, après avoir renoncé à ce droit de congément... qu'il ne possédait pas!

2° Le domanier aura expressément renoncé au droit de provoquer le congément. C'est une ressource ultime que lui accorde la loi de 1897. Dans le cas contraire le domanier pourra toujours demander, la baillée expirée, le remboursement des droits réparatoires; cette deuxième solution sera le plus souvent la plus avantageuse pour lui.

L'exposse doit avoir lieu dans les formes et aux époques prescrites par le congément. La loi met fin aux discussions qui s'étaient produites, dans le silence de la loi de 1791, quant à l'époque de l'exposse. Donc, celle-ci ne pourra avoir lieu qu'à la Saint-Michel; c'est une disposition très équitable, conforme aux intérêts de l'agriculture. Le foncier a l'avantage de ne pas recevoir, en cours d'année, une tenue qu'il eût été, dans bien des cas, dans l'impossibilité de faire valoir. La

demande d'exposne devra être notifiée au foncier au plus tard le 29 mars. Les formalités de l'exposne sont les mêmes que celles appliquées pour le congément.

L'article 2 accorde formellement une plus-value au domanier : « Le domanier qui fait exponse reçoit du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superfices. »

L'article 3 indique comment les experts doivent procéder pour calculer la plus-value : « Cette plus-value est constatée et déterminée par des experts nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément. Les experts estimeront la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé dépouillé de ses édifices et superfices; la différence entre les deux estimations constituera la plus-value, sous réserve de la disposition édictée par l'article 4 ci-après :

« Le chiffre de cette plus-value ne pourra jamais être supérieur à la valeur des droits édificiers, telle qu'elle serait fixée en cas de congément. »

Il est intéressant de remarquer que l'article 3 souligne nettement un des principes les plus caractéristiques du bail à convenant : Le foncier n'a que la propriété du fonds; le domanier est propriétaire des édifices et superfices; suivant l'énergique expression de Baudouin : « Le colon reçoit réellement le fonds comme tout nu des mains du propriétaire ». Les bâtiments, les clôtures, les chemins tracés, la mise en valeur des terres ont donné une plus-value certaine au fonds.

Cette plus-value sera déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 3. La valeur du fonds supposé dépouillé de ses édifices et superfices est assez facilement appréciable (Nature et contenance des terres). Par contre, la valeur de la tenue entière est plus difficile à déter-

miner; l'expertise sera souvent laborieuse. Le chiffre de la plus-value, dit le paragraphe 3 de l'article 3, ne pourra jamais être supérieur à la valeur des droits édificiers telle qu'elle serait fixée au cas de congément. Le prisage des droits réparatoires devra donc aussi être entrepris; certes, les experts devront suivre rigoureusement la méthode indiquée par l'article 3; s'ils se bornaient à estimer la tenue par le menu, l'expertise, dans ce cas, pourrait être annulée. Il n'en est pas moins vrai que les experts ne pourront se rendre compte s'ils ont ou non dépassé le chiffre qui serait atteint par l'estimation par le menu, s'ils n'ont pas effectué cette estimation.

L'article 4 traite des novalités. L'ayant déjà étudié, nous le mentionnons ici pour mémoire.

L'article 5 est ainsi conçu :

« Le foncier aura pour solder sans intérêts au domanier l'indemnité de plus-value un délai de six mois à partir du 29 septembre, date de sa rentrée en jouissance. Les édifices et superfices et, en cas d'insuffisance, le fonds seront affectés, par privilège, à la garantie de la créance du domanier. Faute de payement au terme ci-dessus fixé, le domanier pourra exercer les droits établis par l'article 23 de la loi du 6 août 1791 pour le cas de congément ».

Le premier alinéa accorde au foncier un délai de six mois, sans intérêt, pour régler le prix fixé par l'expertise. Il y a là un véritable cadeau fait au foncier; ce dernier cumule pendant six mois la jouissance de la tenue et les intérêts du capital qu'il doit verser. Le deuxième alinéa est, par contre, favorable au domanier qui se voit accorder un privilège sur les biens du foncier, pour le recouvrement de sa créance. Aucun délai d'inscription n'est prévu par la loi; cependant

il est de l'intérêt bien compris du domanier de faire inscrire son privilège le plus tôt possible.

Art. 6 : « Le procès-verbal d'estimation devra être notifié avant le 29 septembre sous peine de nullité de l'instance; un délai n'excédant pas un mois pourra être accordé par le juge de paix pour le procès-verbal d'ensouchement. »

Nous avons déjà vu que le prisage, en cas de congément, doit être notifié avant le 29 septembre; l'article 6 reproduit la même exigence. Le deuxième alinéa permet au juge de paix d'accorder un délai supplémentaire d'un mois pour le procès-verbal d'ensouchement, c'est-à-dire pour l'estimation des pailles, foins, récoltes, dont la valeur a été prise en charge par le domanier lors de son entrée en jouissance et qui doit lui être restituée à son départ. Un sens plus précis a été attaché à cet article par M. Vigneron. « Il semble plutôt viser, dit-il, les récoltes tardives qui ne sont pas encore détachées du sol et les « suites », c'est-à-dire la partie des engrais qui restent dans le sol et sont encore utilisables après certaines de ces récoltes » [1].

L'article 7 établit une différence importante entre l'exponse payante de la loi de 1897 et l'exponse gratuite; celle-ci, en effet, libère complètement le domanier, même pour les rentes échues et non payées. Au contraire, l'exponse payante laisse subsister les créances que le foncier peut avoir contre le domanier : « Le foncier retient, par compensation sur l'indemnité de plus-value et l'ensouchement, toute créance qu'il peut avoir contre le domanier à raison du bail à domaine congéable. »

---

(1) Vigneron, ouvr. cit., p. 232.

L'article 8 met les frais de l'exponse à la charge du domanier.

L'article 9 est ainsi conçu : « Est nulle de plein droit, et réputée non écrite, toute clause par laquelle le domanier renoncerait à perpétuité, ou pour une période plus longue que la durée totale du bail, au droit d'exponse, tel qu'il est réglementé par la présente loi. » Il y a là une précaution élémentaire : Le législateur de 1897 n'a pas voulu que des clauses contraires à la loi pussent être insérées dans les baillées. Nous avons vu que le législateur de 1791 n'avait pas eu la même prudence en ce qui concernait l'article 11 de la loi du 6 août. Aussi des conventions contraires avaient-elles réduit à néant l'importance que présentait cet article. C'est pour parer à un tel inconvénient que l'article 9 de la loi de 1897 a été rédigé.

Citons enfin le dernier article du titre I[er].

Art. 10 : « Avant toute désignation d'experts, le foncier aura la faculté de faire ajourner la demande d'exponse, en concédant, pour six ans au moins, une baillée dont la redevance et la commission seront fixées par voie d'expertise.

Les frais de cette expertise seront à la charge du foncier. A l'expiration de cette baillée, le domanier aura le droit d'exiger qu'il soit donné suite à sa demande d'exponse, sans autre mise en demeure qu'un avertissement par lettre recommandée. L'exponse pourra être encore ajournée, si le foncier concède des baillées successives, dont la redevance et la commission seront à nouveau fixées par experts. »

Cet article 10 a une importance considérable; dans les neuf premiers articles le législateur a voulu indéniablement améliorer la situation des domaniers.

Certes, dans bien des cas, les sommes dépensées par le colon, le travail accumulé par lui sur la tenue sont supérieurs à l'indemnité qu'il reçoit; mais l'amélioration était en somme acceptable. Et voilà que par la rédaction de cet article 10 et dernier tout l'édifice laborieusement construit est complètement détruit. Le droit d'exponse existe, mais le foncier a le moyen de l'éviter, ont dit certains auteurs. Nous ne voulons pas, pour notre part, discuter ces subtilités juridiques. Du moment que le foncier peut s'opposer au droit d'exponse, créé — ne l'oublions pas — spécialement en faveur du domanier, ce droit d'exponse n'existe plus. Toutes les subtilités, tous les arguments émis pour essayer de sauver la face ne peuvent voiler la réalité : Les droits du domanier sont paralysés par le foncier qui peut, à sa guise, faire ajourner l'exponse en renouvelant indéfiniment des baillées de six ans.

Il y a là quelque chose d'illogique et qui frise l'incohérence. N'était le fait que le domanier pourra se voir consentir, au renouvellement de chaque baillée, une réduction de ses charges, la loi n'aurait absolument aucune valeur puisqu'elle retire d'une main ce qu'elle donne de l'autre. Le législateur semble dire au domanier dans les neuf premiers articles : Ta situation est fort intéressante; je me dois de l'améliorer. Puis, sous l'impulsion du foncier mécontent, il est pris de remords; il ne peut cependant renier franchement sa première conception; qu'à cela ne tienne! Il ajoute un petit article final dont le seul et unique but est de réduire à néant l'effet bienfaisant que le domanier allait retirer de la loi.

Nous le répétons, cet article 10 démolit toute la loi de 1897 et il eut mieux valu ne rien faire que de rédiger cette loi sur l'exponse payante; au moins n'aurait-

on pu appliquer au législateur de 1897 l'épithète, toujours peu flatteuse, de mauvais architecte.

On a voulu défendre cet article 10. M. Vigneron, dans son excellent livre, a déclaré : « Ce sont là choses « très justes, qui sont aussi profitables au domanier « que l'indemnité d'exponse dont il n'aurait peut-être « pas la disposition immédiate : il cesse d'être exposé « au danger d'une exploitation ruineuse; les conditions « de sa jouissance, déteminées par expertise, seront « équitables et pourront d'ailleurs être modifiées à « chaque renouvellement de baillée, si les circons- « tances l'exigent; il n'aura donc aucune raison de se « plaindre, d'autant plus qu'il lui sera facile de trou- « ver, dans ces conditions, à vendre sa tenue, s'il « veut la quitter. De son côté, le propriétaire foncier « est aussi « protégé contre les demandes de rembour- « sement inattendues qui, se produisant à une époque « inopportune pour lui, seraient de nature à lui créer « des embarras sérieux » [1].

Cet argument ne résiste pas à l'examen; en effet, malgré toutes les bonnes paroles qu'on peut lui prodiguer, il n'en reste pas moins que le colon est bel et bien attaché à sa tenue et ce, indéfiniment si tel est le bon plaisir du foncier. Ceci suffit à juger une loi qui avait pour but principal de permettre au colon... de quitter la tenue sans qu'il ait à consentir des sacrifices désastreux et qu'il n'ait, par suite, trop à souffrir d'une situation que l'on s'accordait à proclamer douloureuse autant qu'injuste!

C'est avec raison, croyons-nous, que l'on a pu dire de cette loi qu'elle n'est qu'une apparence, une fiction,

---

(1) VIGNERON, ouvr. cité, p. 239.

un trompe-l'œil; le droit d'exponse n'est qu'un droit illusoire.

La loi de 1897 n'a apporté aux domaniers qu'un « mirage décevant » [1].

---

(1) Le Rouzic, ouvr. cit., p. 16.

TROISIEME PARTIE

Proposition de loi Le Rouzic
Sa répercussion
dans le Département du Morbihan

Répartition du Domaine Congéable dans le Morbihan
Sa disparition progressive.

CHAPITRE PREMIER

Proposition de loi Le Rouzic
Votée par la Chambre des Députés
le 29 Mai 1913

L'année 1913 et les premiers mois de 1914 marquent une date mémorable pour le domaine congéable dans le département du Morbihan.

La proposition de loi présentée par M. Joseph Le Rouzic, député du Morbihan, tendant à la suppression du bail à domaine congéable venait d'être votée par la Chambre des députés. Ce fut le signal d'une effervescence sans précédent dans le monde agricole Morbihannais. Les fonciers s'émurent; la section Morbihan-

naise de la société des agriculteurs de France fut spécialement convoquée et réunie à Auray le 15 décembre 1913. Elle demanda au Sénat « de s'opposer de tout son pouvoir au vote d'une loi qui porterait atteinte à une coutume respectée en Bretagne ». La presse locale prit position sur la question. Certains journaux défendirent la cause des fonciers; certains autres se déclarèrent partisans des domaniers. La grande presse elle-même publia des articles sur le sujet qui passionnait le Morbihan.

Il ne pouvait plus être question de réunions académiques dans lesquelles des juristes dissertaient sur les qualités ou les défauts du bail à convenant. Par le vote de la proposition Le Rouzic, l'importante question du congéable se trouvait nettement posée dans toute son ampleur devant le grand public. Certes, cette proposition de loi intéressait d'abord au plus haut point les fonciers et les domaniers. Mais elle agitait aussi une question de principes qui devaient intéresser la majorité de la population agricole. Au surplus, les partis politiques se mêlèrent de la question; on crut voir dans la proposition de M. Le Rouzic une manœuvre vexatoire à l'encontre des fonciers affiliés en règle générale à un parti politique adverse. L'agitation fut intense.

Cependant, depuis longtemps déjà les plaintes des domaniers du Morbihan étaient vives. M. Le Bail a écrit, en 1925, avec quelque exagération toutefois [1] :

« Le signal annonçant le besoin et l'urgence de la réforme était parti du département du Morbihan où les

(1) M. Léon Dubreuil, dans son ouvrage : « *Les vicissitudes du Domaine congéable en Basse-Bretagne à l'époque de la Révolution* », indique que l'usement de Brouérec était le moins dur des usements convenanciers, op. cit. p. 124, tome I.

domaniers étaient brimés par les grands propriétaires fonciers dont l'indifférence ou la dureté maintient dans sa teneur ancienne la lettre rigoureuse d'une législation de fer » [1].

En 1897, le législateur avait senti le besoin d'adoucir la condition des domaniers; on leur avait accordé le droit de quitter la tenue munis d'une indemnité représentant la plus-value acquise par la tenue; c'était l'exponse payante. Ce n'était qu'un palliatif insuffisant, d'autant plus insuffisant que l'article 10, nous l'avons vu, permettait au foncier d'ajourner la demande du domanier en lui concédant un bail de six ans avec faculté de renouvellement; cette faculté rendait la loi pratiquement inopérante. Les domaniers étaient dupés; leur légitime mécontentement fut très grand.

Bien d'autres critiques étaient formulées. M. Le Rouzic, l'ardent défenseur des domaniers écrivait : « Le domanier peut exiger du foncier pas même le remboursement de ses édifices et superfices; une clause de renonciation inscrite dans chaque bail et validée!!! par la jurisprudence le lui interdit » [2]. — Validée aussi par la loi de 1897 aurait pu ajouter le « distingué « rédacteur. — Dans la partie Galloise des départe- « ments bretons, continuait-il, où le domaine congéa- « ble n'existe pas, les terres sont mises en valeur, les « landes disparaissent pour faire place à des cultures « diverses, le progrès y marche d'un pas rapide. Dans « les pays à domaine congéable, l'arrêt est net. Ici, « plus de défrichements; il est interdit au domanier « de rien clore, innover ou malmettre... ».

(1) Le Bail. *Le Finistère Agricole*. Thèse Paris 1925, p. 92.

(2) Le Rouzic. Exposé des motifs prop. de loi du 29 mai 1913, session ordinaire, annexe documents parlementaires session ord. 1913 p. 629.

« ...Obstacle au progrès agricole, dépendance morale « et privation du droit plein de propriétaire pour le « domanier, tel est le résultat de la forme de propriété « usitée dans trois départements bretons sous le nom « de domaine congéable. Tel est l'état de choses auquel « se trouvent en butte vingt mille domaniers qui « demandent aujourd'hui comme avant la Révolution « la fin de leur servage, leur indépendance réelle, la « possibilité d'être propriétaires selon le droit « commun.

« Il ressort de tout ceci, jusqu'à l'évidence, que la « loi de 1791 qui a été constamment faussée, déviée « de son but, rendue vaine et illusoire, que la loi de « 1897 qui n'a offert au domanier aucun moyen de « rompre son contrat, de sortir de l'indivision qui « résulte de la dualité, de la superposition de pro- « priétés émanées du domaine congéable, n'ont eu « aucun effet décisif et qu'il importe au plus haut « point de mettre enfin un terme à un système immo- « ral, injuste, contraire à nos mœurs, à notre droit, au « progrès. »

Et M. Le Rouzic terminait son exposé des motifs par ces considérations :

« Que demandaient tous les districts bretons dans « leurs rapports à l'Assemblée Nationale avant et après « la loi de 1791, sinon le droit à sortir de l'indivision? « — A l'homme qui est domanier depuis mille ans, « disait le rapport du district de Vannes, il est inter- « dit de sortir de l'indivision; il n'a jamais pu jouir « de la propriété incommutable. — Et que demandent « aujourd'hui les domaniers bretons? Exactement la « même chose. Le Conseil Général du Finistère, dans « l'enquête préparatoire à la loi de 1897, traduisait « parfaitement leurs réclamations en demandant

« qu'on rétablisse l'égalité des droits et autant que « possible l'égalité de situation entre les contractants.»

Le député du Morbihan avait, en outre, rassemblé pour étayer sa thèse quelques opinions de jurisconsultes sur « l'iniquité du domaine congéable ».

Tels étaient les arguments des domaniers et de leurs représentants. Si l'on examine les déclarations des fonciers on perçoit un autre son de cloche. Les protestations les plus indignées se firent entendre contre les inexactes assertions des domaniers ou plus exactement de ceux qui sont à leur tête. — La distinction semble être soigneusement faite. — Traiter le domaine congéable : « genre de propriété inique et antisocial » leur semblait intolérable. Bien au contraire, disaient-ils, ce mode de propriété a une utilité qu'il est vain et puéril de vouloir contester; il rend de très grands services, et à l'agriculture et aux domaniers; les preuves sont là et il est inutile et impossible de nier l'évidence.

La section morbihannaise des agriculteurs réunie à Auray défendit l'institution : « Le domaine congéable est une coutume respectée; il favorisera la culture en Bretagne, pays pauvre, en attachant davantage l'exploitant au sol par son élévation à la dignité de propriétaire; en outre l'édificier tient beaucoup à sa dignité et à ses prérogatives qui lui confèrent un droit de propriété parallèle à celui du foncier; enfin bien loin d'être un legs de la féodalité le bail à domaine congéable a empêché au moyen-âge le servage en Bretagne ».

Le monde de l'agriculture dans le Morbihan se trouvait, on le voit, irrémédiablement divisé sur la question du bail à convenant.

Les domaniers remportaient un premier succès par

le vote par la Chambre des députés de la proposition de loi Le Rouzic dont voici le texte [1] :

Article Premier. — Le propriétaire foncier a le droit, à l'expiration de chaque contrat ou de chaque période d'assolement, de congédier le domanier, moyennant le remboursement des édifices et superfices, d'après leur valeur au jour de la sortie.

Réciproquement, le domanier aura le droit, dans les mêmes conditions et dans les mêmes formes établies pour le domaine congéable, de se rendre propriétaire des droits fonciers.

La signification de cette intention doit, de part et d'autre, être faite un an au moins avant l'expiration du bail en cours.

Art. 2. — Quand l'une des parties aura fait connaître sa volonté, conformément à l'article premier, l'autre aura le droit de requérir la mise aux enchères de l'intégralité de la propriété, fonds et superfices. Celui qui portera la dernière enchère demeurera propriétaire du tout.

Les tiers ne sont pas admis aux enchères.

Art. 3. — La valeur des droits fonciers ou la ventilation du prix, selon le cas, sera établi par des experts convenus ou nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément.

Ces experts estimeront la valeur globale de l'immeuble en fonds et édifices, puis séparément celles des droits édificiers et réparatoires, en opérant selon le mode actuellement en usage. La différence entre

(1) Ce texte fut voté par la Chambre des députés le 29 mai 1913 « par surprise à l'entrée de la séance », prétend le Congrès d'Auray. Cet argument n'a pas de valeur ; la loi fut votée et l'aurait été, semble-t-il, malgré la présence de députés fonciers.

ces deux évaluations représentera la valeur du fonds.

Les sommes dues seront payables à l'entrée en jouissance du congédiant ou adjudicataire.

Art. 4. — Les frais, sauf ceux de contestation, incomberont à celui qui demeurera définitivement propriétaire du tout.

Art. 5. — Toute clause contraire à la présente loi est réputée nulle et non avenue. Défense est faite aux officiers publics d'en insérer dans les contrats. Toute somme payée contrairement aux présentes dispositions est sujette à répétition, nonobstant toutes stipulations contraires.

Art. 6. — Il est interdit pour l'avenir, de soumettre au régime du bail à domaine congéable des biens qui n'y sont pas actuellement soumis. Les terres qui viendront à être affranchies de ce régime ne pourront, non plus, y être soumises de nouveau.

Art. 7. — Toutes les dispositions de la présente loi sont réputées d'ordre public.

. . . . . .

Il faut remarquer tout d'abord que si cette proposition de loi avait été votée par le Sénat, le bail à domaine congéable avait vécu. L'article 6, en effet, supprime radicalement le bail à convenant pour l'avenir. Quant aux terres encore tenues à domaine congéable toutes facilités sont données aux fonciers et aux domaniers pour consolider. — Art. I[er], Art. 2. — On ne sera pas même obligé d'attendre l'expiration du bail; à la fin de chaque assollement — tous les trois ans en moyenne dans le Morbihan — les parties pourront dénoncer le contrat lorsqu'elles y trouveront intérêt. Cet espoir de disparition du domaine congéable est

d'ailleurs nourri fermement par M. Le Rouzic. On lit dans son exposé des motifs : « Les droits de l'un et de l'autre — foncier et domanier — sont ainsi sauvegardés et de cette façon sans heurt ni violence, par l'effet d'une loi commune aux deux et leur fournissant le moyen de s'affranchir l'un de l'autre, de devenir, au fur et à mesure de la fin des contrats, propriétaires l'un ou l'autre de la totalité du domaine, fonds et édifices et superfices, se trouvera, en peu de temps, aboli un usage féodal, une survivance moyenâgeuse contraire au droit moderne, aux principes d'égalité devant la loi et au progrès. »

Cette hardie proposition de loi bouleverse complètement la législation actuelle du domaine congéable. Il ne s'agit plus seulement d'améliorer la situation du domanier, de lui donner la possibilité de se retirer, s'il le veut, à l'expiration du bail et ce, nonobstant toutes stipulations contraires. La proposition de loi va plus loin; elle permet au domanier de se rendre acquéreur du fonds malgré la volonté formellement contraire du foncier; il lui suffira de mettre la dernière enchère lors de la mise en adjudication de l'intégralité de la propriété.

L'article 3 donne un moyen très simple pour effectuer la ventilation du prix; la valeur des droits fonciers ou des droits réparatoires sera établie par des experts convenus ou nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément. Ces experts estimeront la valeur totale de l'immeuble, puis séparément celle des droits réparatoires en opérant selon le mode en usage, c'est-à-dire que le prisage des droits réparatoires devra être fait par le menu.

Cet article 3 se sépare de l'article 3 de la loi de 1897; nous avons vu, en effet, qu'en aucun cas, cette loi ne

permettait le prisage par le menu comme il est effectué lorsqu'il y a congément. L'article 3 de la proposition est évidemment bien plus favorable au domanier que l'article 3 de la loi de 1897. En outre, le dernier alinéa de l'article 3 de la proposition déclare que les sommes seront payables à l'entrée en jouissance du congédiant ou adjudicataire. C'est une protestation très justifiée qui s'imposait. Le premier alinéa de l'article 5 de la loi de 1897 donnait, on s'en souvient, un délai de six mois au foncier à partir de son entrée en jouissance pour solder sans intérêt au domanier l'indemnité de plus-value. C'était un véritable cadeau que la loi octroyait au foncier au détriment du domanier.

On a reproché à cette proposition de loi de constituer une atteinte au droit de propriété. Dans quelle mesure cette affirmation est-elle justifiée? C'est ce qu'il importe ici de rechercher. Certes, à première lecture, le texte semble violer les droits acquis et porter atteinte au droit de propriété du foncier. Ce dernier cède seulement la *jouissance* de sa terre au domanier. Il l'autorise simplement à construire des édifices et superfices qu'il lui remboursera par voie d'expertise à l'expiration du bail; il est donc bien persuadé que la propriété entière, fonds et édifices, lui fera retour. Or voici que, par l'effet d'une loi décrétée d'ordre public, cette certitude devient problématique; s'il ne peut ou ne veut mettre la dernière enchère il sera dépossédé de son fonds, lequel passera aux mains de son domanier. De plus, il y a violation des droits acquis. Quand le foncier a passé le contrat de bail, les termes de ce contrat et la législation en vigueur lui assuraient que la propriété entière lui reviendrait; la nouvelle loi ne devrait pas lui porter préjudice.

Cependant une lecture attentive permet de se rendre

compte que l'atteinte au droit de propriété du foncier est très légère sinon inexistante. Il suffit, en effet, de se rappeler que le bail à domaine congéable est un contrat essentiellement original. C'est un genre de propriété qui comporte deux propriétaires distincts : le foncier, le domanier. L'un a la propriété du sol, l'autre la propriété des édifices. Cette propriété des édifices lui confère — a déclaré la société des agriculteurs du Morbihan dans son vœu d'Auray — un droit parallèle à celui du foncier [1]. De ces deux copropriétaires, le foncier a seul le droit de sortir de l'indivision. On peut très bien admettre que l'on puisse placer les deux copropriétaires sur un même pied d'égalité devant la loi. Le foncier, à l'expiration du bail ou de la baillée, a le droit de rembourser au domanier ses édifices et superfices; une loi lui donne ce pouvoir. Dira-t-on que cette loi porte atteinte au droit de propriété du domanier? Par voie de réciprocité une loi peut très bien accorder au domanier le droit de rembourser la foncialité. Il n'y a pas plus atteinte au droit de propriété dans un cas comme dans l'autre.

On peut désapprouver la proposition de loi Le Rouzic qui tend à accélérer la disparition du bail à domaine congéable; mais ceci est une toute autre question et on ne peut, à notre avis, se servir pour la combattre de l'argument qui la représente comme un « attentat à la propriété ».

Un autre gros reproche a été fait au texte voté par la Chambre des députés : « Considérant, dit la Société des agriculteurs Morbihannais, que la modification proposée par M. Le Rouzic consiste à permettre à

(1) Il est curieux de constater que cette affirmation se trouve dans un vœu rédigé en vue de ruiner la proposition de loi Le Rouzic.

chaque partie de racheter *à tout moment* le droit de son contractant *sans que les Tiers puissent être appelés à l'Adjudication :* qu'il en résulte que chaque partie pourra profiter ainsi du moment précis où il sait son associé sans argent pour le contraindre à une vente à vil prix, dépréciant la propriété, que par l'éloignement de tout autre adjudicataire, les parties pourront en outre se livrer à une atteinte dolosive sur le droit réel des tiers. »

Il est exagéré de dire qu'à tout moment chaque partie pourra racheter le droit de son contractant. Le texte incriminé porte : « ...à l'expiration de chaque contrat ou de chaque période d'assolement. » Certes, les époques permettant la rupture du contrat seraient plus fréquentes que sous la législation actuelle; cependant la consolidation ne pourrait avoir lieu que tous les trois ans puisque l'assolement est presque toujours triennal dans le Morbihan. En outre, il ne faut pas perdre de vue que la signification de cette intention doit de part et d'autre être faite un an au moins avant l'expiration du bail en cours.

Il serait singulier, croyons-nous aussi, qu'à chaque fois qu'un assolement viendrait à terme, le foncier se vît complètement dépourvu d'argent. D'un cas particulier qui peut, de temps à autre, se présenter, les détracteurs de la proposition de loi ont voulu en faire le cas général. Un danger cependant pourrait se présenter pour le foncier au cas où il posséderait plusieurs tenues; ses domaniers pourraient user en même temps, ou à des intervalles assez rapprochés, du droit que leur confère la loi. Mais il y a là un concours de circonstances qui doivent se trouver rarement réunies.

Enfin, il était difficile d'admettre les tiers aux enchères sans détourner la proposition de loi de son

but; celle-ci a, en effet, pour *but exclusif* de permettre soit au foncier, soit au domanier de se rendre acquéreur de la pleine propriété. Cependant l'argument qui mentionne que par l'éloignement de tout autre adjudicataire, les parties pourront se livrer à une atteinte dolosive sur les droits des tiers, est assez sérieux. Il n'y a aucune difficulté pour les créanciers hypothécaires de l'acquéreur; l'hypothèque consentie s'étendra à toute l'acquisition par application de l'article 2133 du code civil d'après lequel : « l'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué. »

La situation est plus délicate si on envisage le cas des créanciers hypothécaires du non-acquéreur; tous les droits qu'il avait conférés vont tomber par application de la règle, « *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* ».

On sait que la loi de 1897, dans son article 11, accorde aux créanciers hypothécaires ou privilégiés un droit de préférence sur l'indemnité due au domanier pour paiement de ses droits réparatoires. La même solution devrait être envisagée pour les créanciers hypothécaires du non-acquéreur. Cependant, et c'est ici que l'argument exprimé dans le vœu de l'Assemblée d'Auray prend toute sa valeur, le foncier et le domanier peuvent s'entendre pour limiter les enchères — une contre-lettre pourra donner les compensations nécessaires. — L'acquéreur retiendra la valeur de ses propres droits, tels qu'ils auront été déterminés par les experts procédant de la manière indiquée dans l'article 3. C'est seulement le surplus de la somme représentant la valeur totale de la propriété que l'acquéreur devra verser au non-acquéreur; la somme versée, sur laquelle les créanciers hypothécaires ont un

droit de préférence, pourra être parfois assez diminuée, au préjudice desdits créanciers. Nous pensons que le danger est plus théorique que réel; en tout état de cause, les créanciers, par application de l'article 1167 du code civil, pourraient attaquer les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits.

Ainsi, nous venons de le voir, les critiques adressées à la proposition de loi Le Rouzic sont aisément réfutables. Nous l'avons dit : on peut blâmer et discuter l'idée de l'auteur, la trouver inopportune, déplorer la rédaction d'un texte qui tend à faire disparaître le domaine congéable. Mais il faut reconnaître que les modalités d'application de cette proposition de loi ne pouvaient être meilleures : L'auteur donne aux deux parties le même droit de sortir de l'indivision par un moyen très simple, à la fois juste et équitable.

Quoiqu'il en soit, la Société Morbihannaise des agriculteurs vota à l'unanimité le vœu demandant au Sénat « de s'opposer de tout son pouvoir au vote d'une loi qui porterait atteinte à une coutume respectée en Bretagne, avilirait le prix de la propriété et favoriserait les atteintes dolosives au détriment des droits d'hypothèques des tiers ». La commission du Sénat dont la plupart des membres étaient des propriétaires fonciers — la Société des cultivateurs réunie à Auray était composée presque exclusivement, elle aussi, de propriétaires fonciers — se montra hostile, à une grande majorité, au projet Le Rouzic.

Toutefois, la Haute-Assemblée n'a pas encore examiné le texte voté par la Chambre des députés.

Le vote de la Chambre des députés a eu une répercussion sensible sur le domaine congéable dans le Morbihan, répercussion qui se fait encore sentir de nos jours. Les fonciers inquiets s'abstinrent de bailler

leurs terres à domaine congéable; ils ne renouvelèrent plus les baillées. Il s'ensuivit une recrudescence marquée du nombre des congéments. Ceux qui persistèrent à garder leurs domaniers firent insérer dans les baillées cette clause qui est vite devenue de style et que l'on rencontre encore de nos jours : « Ils (les domaniers) ne pourront sous aucun prétexte provoquer vers le bailleur le remboursement des édifices et superfices de la dite tenue et renoncent en conséquence à toutes les lois rendues *ou à rendre* sur le domaine congéable en ce qu'elles auraient de contraire à la présente clause sans laquelle la présente baillée n'aurait pas eu lieu. » Cette clause ne donne d'ailleurs au foncier qu'une sécurité très relative. En effet, nous l'avons vu, l'article 7 du projet a soin d'édicter que toutes ses dispositions sont d'ordre public. Or l'article 6 du code civil déclare qu'on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs.

La réunion d'Auray avait déjà demandé d'une façon générale que la loi n'intervînt pas dans les conventions entre propriétaires et exploitants et que liberté entière leur soit laissée au point de vue du règlement de leurs intérêts réciproques.

Telle est brièvement résumée cette période agitée de l'histoire du bail à convenant Morbihannais. Nous nous sommes bornés, dans l'exposé des faits, à indiquer avec impartialité les arguments dont s'étaient servis les partisans et les adversaires de l'institution. Le moment est venu de nous demander quelle est la valeur de ces arguments et de voir si une conciliation entre les deux thèses opposées ne serait pas possible.

Comme il arrive toujours quand les passions sont surexcitées les critiques sont acerbes et trop absolues.

Pour parvenir à une plus saine appréciation des choses, il faut faire la part de l'exagération, savoir écarter les arguments outranciers et retenir au contraire les suggestions sérieuses qui présentent un réel intérêt.

On a dit du domaine congéable qu'il était une survivance féodale; les droits féodaux ayant été abolis dans la nuit du 4 août 1789, il eut été logique que l'institution bretonne le fut aussi. La théorie adverse prétend au contraire qu'elle a empêché le servage en Bretagne.

Que faut-il en penser? Un ancien auteur, et non des moindres, Hévin dans ses : « Questions et observations sur les fiefs » montre la tendance des seigneurs à donner un caractère féodal aux domaines congéables relevant de leurs seigneuries en se basant sur l'article 328 de la coutume de Bretagne : « Nul ne peut tenir terre en Bretagne sans seigneur parce qu'il n'y a aucun franc-alleu en icelui pays. » Le vieil auteur ajoute que le bail à convenant est une espèce de subinféodation comportant droit de justice pour le seigneur foncier qui possède ce droit. Un autre jurisconsulte, Girard, proposait dans ses « Usements ruraux de Basse-Bretagne » — Quimper 1774, préface, page XII — de transformer les domaines congéables en fiefs.

D'après la majorité des auteurs modernes le bail à domaine congéable n'avait pas une origine féodale. M. du Châtellier dans son livre : « Les Classes agricoles de la Bretagne » dit que le domaine congéable n'avait rien en lui-même de féodal et il assure que son caractère synallagmatique fut même reconnu par la Convention. M. Garsonnet dans son beau livre « Histoire des locations perpétuelles » dit que les domaniers, comme vassaux des seigneurs dont ils occupaient les terres, *étaient soumis à toutes les obligations*

féodales. Mais le domaine congéable n'avait, par lui-même, aucun caractère féodal; *la redevance n'y était pas récognitive de seigneurie.*

Cette opinion de l'éminent professeur est précieuse. Il ne s'agit pas ici de discuter sur la nature du congéable, sur son plus ou moins d'affinité avec les lois et coutumes féodales; ce qu'il importe, c'est de savoir qu'elle était la situation du colon vis-à-vis du foncier. Or d'après la distinction faite par M. Garsonnet, il est bien évident que si, EN DROIT, le domaine congéable n'a pas le caractère féodal, le domanier, EN FAIT, est soumis aux obligations féodales.

Cette affirmation est prouvée par les doléances des domaniers de l'époque. Les auteurs d'un rapport de la commission du district de Vannes au moment de la Révolution, un juge, un prêtre, un laboureur écrivent cette phrase typique : « ... Il est fâcheux que vous ne connaissiez l'esclavage qu'opère le domaine congéable »[1].

Il est donc à tout le moins exagéré de prétendre que le bail à domaine congéable a empêché le servage en Bretagne. Les obligations des domaniers vis-à-vis des fonciers ont parfois été très dures. Actuellement encore, quelques fonciers imposent à leurs domaniers des charges qui rappellent les anciennes obligations. Une baillée, entre autres, dans un canton du Morbihan porte que le droit de chasse — l'ancien droit seigneurial par excellence — est expressément réservé sur la tenue. Défense est faite au domanier de chasser ou d'inviter des tiers à chasser. En cas de contravention la sanction est sévère : rupture immédiate du contrat de bail, sans préjudice des dommages-intérêts. Par

(1) Le Rouzic, ouvr. cit., p. 24.

contre, le domanier accorde au foncier le droit de chasse sur sa tenue.

En outre, il n'est pas rare, dans les baillées du Morbihan, de trouver une clause par laquelle les domaniers doivent des corvées aux fonciers. Ces corvées sont dues, en règle générale, au temps de la fenaison ou de la moisson. Parfois elles sont limitativement fixées: quatre, six; parfois aussi elles sont plus vagues: les domaniers devront aider à la fenaison du parc.

On dira qu'il ne s'agit pas ici d'une survivance féodale, de cette obligation détestée qu'était la corvée, qu'il est plus simple et plus logique de penser que les fonciers exigent cette charge pour avoir toujours des hommes à leur disposition.

Nous ne méconnaissons nullement la valeur de cet argument; nous savons combien, hélas! la main-d'œuvre agricole se fait rare dans le Morbihan. Il n'en est pas moins vrai que ce droit de corvée et ce droit de chasse, pour si atténués qu'ils soient, rappellent fâcheusement les obligations que les seigneurs féodaux faisaient peser si lourdement sur leurs manants.

Cependant, il ne faut rien exagérer et ne pas, sous prétexte de défendre à tout prix les domaniers, se lancer dans l'excès contraire. Ainsi, il est inexact, à notre avis, de soutenir, comme on l'a fait, que l'esclavage des domaniers dure encore. C'est entendu, les fonciers actuels du Morbihan sont presque tous de très grands propriétaires terriens, alors que leurs domaniers ne sont, pour la plupart, que d'humbles cultivateurs. Ce n'est pas une raison suffisante pour prétendre que les deux contractants vont se trouver obligatoirement dans les rapports de maître à esclave. Les domaniers morbihannais ont de la déférence pour

leurs propriétaires fonciers, mais la déférence n'est pas, que nous sachions, la marque particulière de l'esclavage. Au surplus, dans nos campagnes, tous les fermiers montrent un certain respect dans leurs rapports avec leurs propriétaires.

Soutiendra-t-on aussi que ces fermiers — qui paient leurs termes avec régularité — sont des esclaves? Quoiqu'il en soit, cette irritante question — question de susceptibilité pourrions-nous dire — pourrait être très facilement réglée; il suffirait simplement de proscrire dans les baillées les clauses injustes ou vexatoires qui heurtent la dignité du domanier sans grand profit pour le foncier.

Une autre question a été l'objet des plus vives controverses et des plus ardentes discussions. Nous avons vu, en effet, les partisans de la loi Le Rouzic prétendre que le bail à domaine congéable est un obstacle au progrès agricole; les adversaires de cette proposition de loi soutenaient que ce mode de location avait favorisé l'agriculture en attachant le domanier au sol. La question, on le voit, est d'importance.

Les arguments des partisans du bail à convenant peuvent se résumer ainsi : Ce genre de propriété a été le moyen le plus pratique pour arriver à défricher les terres incultes de la Bretagne. C'est actuellement le meilleur mode d'exploitation des terres, attendu que le domanier étant propriétaire des bâtiments et des arbres fruitiers a tout intérêt à faire les améliorations qui lui sont largement remboursées à dire d'experts, à l'expiration de son bail, si le propriétaire le congédie. Ce mode d'exploitation est également avantageux pour le propriétaire qui n'a à s'occuper ni des impôts, ni

des réparations et qui a hypothèque sur les bâtiments pour le paiement de sa rente [1].

A ces arguments, les adversaires de l'institution répondent en faisant valoir des raisons non moins péremptoires. On a dit, nous l'avons vu, qu'il était un obstacle sérieux à toutes les innovations. Le seul changement qu'on y remarque, a dit M. du Châtellier, c'est l'introduction du sarrasin qui vient prendre place à côté du millet comme culture préparatoire au froment. Un autre grief est formulé par ce même auteur : Les arbres de haute tige reviennent en général au propriétaire foncier. Le domanier n'a aucun intérêt à les laisser croître; « en ce point, le domaine congéable s'oppose à la formation d'abris si nécessaires dans une péninsule finissant dans les flots de l'océan et par conséquent tourmentée par les vents de la mer ».

Cette opinion est, à notre avis, fort hasardeuse; plusieurs autres causes peuvent être invoquées pour expliquer la pénurie d'arbres sur les rivages de Bretagne; entre autres, le vent violent qui souffle sur les côtes peut très bien empêcher les arbustes de croître. Au surplus les fonciers exigent toujours dans les baillées que les domaniers respectent les arbres fonciers.

On a reproché aussi au bail à domaine congéable d'apporter un obstacle insurmontable aux aspirations de la vie et de l'hygiène modernes. Les règles de la zootechnie et de l'hygiène des animaux commandent à peu près partout la transformation des bâtiments ruraux; or, il est interdit au domanier de faire de nouvelles constructions qui auraient pour résultat de

---

(1) Enquête agricole de 1868. Extrait cité par Le Bail, ouvr. cit., p. 94.

grever la tenue; il ne peut reconstruire que dans les limites et selon les fondements anciens les locaux d'habitation et les écuries écroulés ou menaçant ruine. L'objection est grave assurément; des bâtiments spacieux, bien aérés peuvent permettre à une exploitation d'augmenter son rendement dans une proportion très appréciable. Le domanier subit donc un sérieux préjudice en respectant la clause qui défend de grever la tenue. Il nous est toutefois difficile d'admettre qu'un foncier instruit refusera les améliorations jugées absolument indispensables; son intérêt s'accorde ici avec l'intérêt du domanier [1]. Le foncier, après avoir remboursé les avances faites par le colon, possèdera une ferme de valeur dont la vente se fera très aisément et dans des conditions avantageuses.

En résumé, il nous apparaît que toutes ces théories émises pour le besoin de la cause ont été outrées de part et d'autre. Dans la pratique il en va actuellement tout autrement; les fonciers et domaniers ne sont pas comme on pourrait le croire sur le pied de guerre. Les relations qu'ils ont entre eux sont souvent empreintes d'une franche cordialité et, s'il est inexact de dire que les fonciers considèrent les domaniers comme titulaires d'un droit de « propriété parallèle » au leur, il n'en est pas moins vrai que, dans le monde rural, le domanier occupe une situation privilégiée supérieure à celle du fermier. M. Le Bail indique que dans certaines communes du Finistère, les domaniers figurent sur les listes des candidats aux élections municipales,

(1) Dans le canton de Plouay, en particulier, certains fonciers permettent assez facilement aux domaniers de faire les améliorations demandées. Cependant, nous devons reconnaître qu'un foncier ignorant ou têtu peut empêcher un domanier d'exploiter sa tenue comme il l'entend. C'est, nous le verrons ultérieurement, une des causes principales du déclin du bail à domaine congéable.

ce qui, en fait, est souvent interdit aux simples fermiers. Nous n'avons pu établir une pareille discrimination pour le Morbihan. Cependant dans les communes rurales Morbihannaises, le domanier est réputé « propriétaire ». Certains renseignements que nous avons recueillis et que nous ne donnons qu'à titre purement documentaire et sous toutes réserves montrent, d'une manière tout à fait symptomatique, le degré de considération sociale dont jouit le domanier dans le Morbihan : toutes choses égales d'ailleurs, l'espoir d'épouser une « riche héritière » serait légitime chez un prétendant nanti de la qualité de domanier alors qu'en fait, ce même espoir serait souvent interdit au simple fermier.

CHAPITRE II

Répartition actuelle du Domaine Congéable dans le Département du Morbihan Sa disparition progressive

Des trois départements bretons où notre institution s'est établie, le département du Morbihan est encore celui où les domaines congéables se rencontrent en plus grand nombre.

Cependant depuis de nombreuses années, le nombre des baux a diminué dans ce département. M. Chénon a dit qu'en 1892, dans certains cantons, deux ou trois huitièmes seulement des terres étaient encore baillées à domaine congéable. Dans le canton de Cléguérec, ajoute-t-il, les trois quarts des tenues ont disparu de 1789 à 1843. Nous ajoutons, qu'actuellement, il n'y a plus de congéable dans ce canton.

Après avoir été presque universel dans le Morbihan, le bail à convenant est devenu l'exception. Cependant, en 1914, à la veille de la grande guerre, les tenues étaient assez nombreuses et M. Lallemand, juge de paix à Vannes, pouvait écrire en 1913, sans être taxé d'exagération : « Il existe dans le Morbihan un grand nombre de domaines congéables » [1].

(1) Lallemand. *Usages et règlements locaux du Morbihan*, p. 79.

Dans le canton de Plouay, de 1870 à 1880, la moitié des terres sont tenues à titre de convenant. De 1880 à 1890 des consolidations sont opérées. Cependant il y a encore de très nombreux baux dans la période de 1890 à 1900. En 1910, la disparition des tenues s'accuse; leur nombre est encore respectable comme en témoignent plusieurs baillées rédigées à la fin de 1910. Beaucoup de cantons du département et principalement ceux du Faouët, de Pluvigner, d'Erdeven, d'Auray, de Vannes, possédaient encore du congéable à cette époque. On a calculé qu'il y avait 38 % de domaines congéables à Landévant et 48 % à Pluvigner [1].

Mais dans ces dernières vingt années, le déclin du congéable s'est accusé. Il a disparu dans la plupart des cantons morbihannais. Dans la région de Pontivy il n'y a plus guère de baux à convenant; les dernières consolidations ont eu lieu en 1927. Nous sommes en mesure d'affirmer que pour les cantons de Pontivy et Cléguérec en particulier, il n'y a pas eu une seule baillée enregistrée depuis cinq ans. Il faut descendre plus au Sud et atteindre le canton de Baud pour trouver quelques baillées. Dans la région de Ploërmel, même absence de baux. Certains paysans n'ont jamais entendu parler de l'Institution, ce qui montre bien qu'elle a disparu du pays depuis de nombreuses années. Quant aux pays qui furent jadis soumis à l'usement de Rohan, on ne trouve plus trace de la célèbre institution. A Rohan même, on nous a affirmé qu'il n'y a plus, depuis quelques années, de baux à convenant. Enfin, la région du département voisine

(1) VIGNERON, ouvr. cité. Les pourcentages indiqués se rapportent à l'ensemble des exploitations directement ou indirectement exploitées à bail à convenant ou autrement.

de l'Ille-et-Vilaine — Questembert, Rochefort-en-Terre, la Gacilly, Guer — et de la Loire-Inférieure, — Muzillac, La Roche-Bernard — ne connaît pas non plus le bail convenancier.

Seuls les arrondissements de Lorient et de Vannes possèdent encore actuellement des baux à domaine congéable.

Les fonciers sont généralement de grands propriétaires terriens, des châtelains, qui possèdent plusieurs tenues. Ce fait explique le rassemblement des baux dans certains cantons, alors que dans les autres, il n'y a pour ainsi dire pas de congéable.

Les cantons de Plouay, Pluvigner, Auray, Vannes sont ceux où l'institution tient encore une place relativement importante.

Au début du siècle, nous l'avons vu, le bail à domaine congéable conservait une certaine importance dans le canton de Pluvigner. Mais depuis la guerre, le nombre des baux a considérablement diminué. Cependant des baillées ont été renouvelées depuis 1920 pour une durée de neuf ans. Les locations des terres n'avaient pas atteint à cette époque le prix actuel; aussi, sans vouloir préjuger de ce qu'il adviendra, nous croyons que ces contrats expirant entre 1930 et 1935 ne seront pas renouvelés.

A Plouay, la déchéance du domaine congéable est encore plus éclatante. Avant la guerre, les terres tenues à convenant n'étaient pas rares. Il est difficile de donner, pour cette époque, un pourcentage exact pour l'ensemble du canton; cependant dans telle grosse propriété, près du quart des exploitations étaient soumises au régime du bail à domaine congéable. Or, depuis la guerre, de nombreuses consolidations ont été opérées et nous ne croyons pas nous tromper en

affirmant qu'on ne pourrait trouver dans ce canton, plus d'une trentaine de baux qui, pour la plupart, viennent à l'expiration vers 1935, et dont le renouvellement est très problématique. Dans le canton voisin du Faouët, il y a encore des tenues convenancières; la commune de Priziac avait même montré il y a quelques années une faveur marquée pour ce genre de location. A noter que si le canton du Faouët possède encore du congéable, il n'y en a plus de l'autre côté de la frontière, à Rédéné, Guilligomarch, etc... en pays finistérien. A ce propos, remarquons que dans le Finistère également, ce régime d'exploitation a sans cesse perdu du terrain. Au début du XVIII[e] siècle, les deux tiers des fermes étaient soumises au domaine congéable. Vers 1870, elles ne représentaient plus qu'un tiers des cultures. Avant la guerre de 1914, leur nombre avait considérablement diminué. Les seules régions où ces domaines subsistent en nombre appréciable à l'heure actuelle sont la Cornouaille Occidentale et une partie du Trégorrois Finistérien [1].

Dans la région Lorientaise on trouve encore des baillées, particulièrement entre Hennebont et Auray. A Lorient même, de nombreuses maisons sont tenues à convenant. Tout un quartier, situé près de la gare, à quelques pas du passage à niveau, Cours de Chazelles, est sous le régime du domaine congéable.

Cette agglomération se compose de maisons en bois, en torchis, qu'un journaliste a justement qualifiée un jour de véritable lèpre pour la ville de Lorient. Les maisons appartiennent aux édificiers qui les ont construites sur les terrains des fonciers.

---

(1) Le Bail. *Le Finistère agricole*, p. 93.

Nous avons vu d'ailleurs que la construction de la ville avait été précisément facilitée grâce à l'ingénieuse combinaison qu'offrait le domaine congéable tant aux propriétaires du sol qu'aux constructeurs de bâtisses. Au surplus, on retrouve ces baux à domaine congéable urbain — qu'on nous permette l'expression — dans la région vannetaise.

Dans le canton d'Auray les baillées sont beaucoup plus nombreuses et plus récentes. Un fait typique est à noter. Dans le seul mois de mars 1920, dans une étude du canton, dix-huit baillées ont été renouvelées; huit tenues avaient le même propriétaire, les dix autres appartenaient à des propriétaires différents. Ce cas est évidemment exceptionnel. Cependant au moment où le bail à domaine congéable se fait de plus en plus rare dans notre département, nous nous devions de mentionner ce chiffre qui rappelle le vieux temps où l'institution régnait souverainement sur les terres morbihannaises.

D'ailleurs dans la région alréenne et dans la région vannetaise, le renouvellement des baillées semble se faire plus facilement que dans les autres cantons. Certaines de ces baillées sont, au surplus, très récentes : contrats rédigés en 1927-28-30 qui ne viendront à expiration que vers 1940.

Le bail à convenant fut, il y a quelques années, très goûté des populations de la presqu'île de Quiberon, à Belz, à Erderven, à Carnac. Plusieurs auteurs ont rappelé les incidents provoqués dans cette région au début du siècle par les domaniers qui se considéraient comme chez eux et qui, au moment du congément, armés de bâtons, s'opposaient à ce que les experts accomplissent leur tâche; ces derniers étaient obligés de demander main-forte à la gendarmerie. Là aussi,

les temps ont bien changé; une désaffection générale pour cette institution est survenue. A peine trouve-t-on de-ci, de-là, quelques petites baillées.

Dans la région vannetaise le bail convenancier a conservé une certaine importance. Entre Vannes et Auray on trouve encore des tenues tantôt assez conséquentes, tantôt au contraire assez petites. Il n'est pas rare de voir des petites tenues louées tout récemment 1.000 fr., 1.400 fr. On peut se rendre compte aisément de la modicité de la rente convenancière quand on réfléchit que la moindre petite ferme est louée actuellement un très gros prix.

Nous insistons sur ce fait que les tenues de la région vannetaise sont relativement nombreuses en 1930. De très nombreux renouvellements ont eu lieu ces dix dernières années.

Nous trouvons du congéable à Saint-Avé, à Locqueltas, à Saint-Nolff — petit hameau situé près d'Elven. — Il est intéressant, d'ailleurs de remarquer, qu'Elven semble la limite extrême du congéable. Au delà, nous gagnons les régions de Questembert et de Ploërmel où il n'y a plus de baux à convenant. A Theix, à Surzur, quelques baillées; au delà c'est la presqu'île de Sarzeau où nous n'avons pu trouver de baux. Au contraire, de l'autre côté du golfe du Morbihan, il y a de nombreux domaines, à Séné, Arradon, à Baden surtout. Mais malgré des recherches actives, nous n'avons rien trouvé dans les îles du golfe; en particulier dans l'île d'Arz et l'île aux moines, il n'y a plus de congéable.

Cependant à Auray et à Vannes, malgré le nombre plus élevé des baillées, le domaine congéable, là comme ailleurs, est en pleine décadence. Une preuve absolue, péremptoire nous est donnée du déclin de l'institution : nous n'avons pu trouver *un seul bail en premier*

détachement. Les fonciers renouvellent bien les baillées mais ne créent plus de nouveaux baux. Avant la guerre dans la région d'Auray, il y en a eu quelques-uns, mais depuis, aucun cas, à notre connaissance, ne s'est produit. On nous a signalé quelques cas particuliers à Lorient et aux environs de Vannes; il s'agit de concessions faites à des ouvriers, de quelques mètres carrés de terrain, sur lesquels ils font bâtir une maison. La rente convenancière dans le cas est très modique. C'est une manière de se procurer du « terrain pour bâtir ». Nous avons vu qu'à Lorient ces maisons constituaient « une lèpre pour la ville ». Au surplus, même ces petits baux tendent à disparaître.

Remarquons aussi que le fait de renouveler les baillées n'indique pas nécessairement chez les fonciers un grand enthousiasme pour le vieux mode de location des terres. Nous pouvons dire que le bail à domaine congéable est chez les fonciers actuels du Morbihan l'objet d'une désaffection générale [1]. Notre affirmation peut, au premier abord, paraître paradoxale et inexacte. Nous avons vu, en effet, qu'au début de 1914, les fonciers vantaient les bienfaits du congéable alors que les domaniers trouvaient des accents émouvants

(1) M. Le Noan, professeur à la Faculté de Droit de Rennes a, dans un article : « Le déclin du domaine congéable » (Travaux Juridiques et économiques de l'Université de Rennes. Tome X, 1930) exposé très clairement les causes de cette désaffection générale : « ...Les circonstances économiques nouvelles, les transformations dans les méthodes d'exploitation agricole, dans les débouchés offerts aux produits, tout cela joint aux conséquences d'abord de la baisse de valeur subie par la monnaie nationale, puis de la stabilisation monétaire, ont profondément bouleversé l'économie même du bail à domaine congéable, et fait apparaître, une fois de plus, son manque de souplesse et d'adaptation... Cette fois, le domaine congéable ne subit plus les attaques des domaniers criant à la féodalité (comme en 1790), ou se plaignant (cent ans plus tard) de la cupidité des fonciers ; non, les derniers débris de la vieille institution bretonne menacent d'être emportés sous les coups des fonciers eux-mêmes. », pp. 128, 129.

pour flétrir cette « survivance féodale ». Mais après la guerre, c'est exactement l'inverse qui se produit. Les fonciers ne veulent plus du bail à convenant tandis que les domaniers essaient par tous les moyens en leur pouvoir de conserver leurs tenues [1]. Quelle est donc la raison de ce revirement si complet et si subit? L'explication est très simple. La guerre a bouleversé complètement la situation économique du pays. Les conditions de location des terres, pour ne considérer que le point de vue qui nous occupe, ne sont plus les mêmes. Le prix des baux à ferme nouveaux est augmenté dans de notables proportions. Or, le taux de la rente convenancière n'a pas suivi, en général, ce mouvement ascendant; elle est restée très modique et parfois même ridiculement insuffisante.

Les toutes dernières baillées du canton d'Auray marquent seules une augmentation sensible du prix du bail; encore celui-ci, est-il loin de représenter la valeur locative actuelle des terres. En outre, les édifices et superfices qui représentaient en valeur avant la guerre, un tiers environ de la tenue, ont pris par suite des circonstances, une plus-value considérable. Si les domaniers en ont été satisfaits, les fonciers, par contre, ont été très défavorisés. Quelques-uns d'entre eux ont dû renouveler les baillées, à leur corps défendant; ils se trouvaient, en effet, dans l'impossibilité absolue de racheter les droits réparatoires.

La plupart des domaniers actuels bénéficient donc

---

(1) Les domaniers, moins pressés de sortir d'un état que Le Quinio qualifiait de « descension directe de la servitude complète à la simple féodalité », s'ancrent dans leurs tenues, font appel à tous les arguments juridiques, voire même aux artifices de procédure, pour écarter la menace de congément ». *Le déclin du Domaine congéable*, p. 125.

d'avantages considérables. Nous nous faisons un devoir de citer à l'appui de notre affirmation le fait typique suivant : Dans quelques cantons du Morbihan, certains domaniers se livrent à l'opération suivante : Ils paient la rente convenancière et les impôts; puis ils baillent à ferme la tenue ou une partie de la tenue. Tel domanier payant 400 fr. de rente convenancière et 200 fr. d'impôts louera sa tenue 4.000 fr.!!![1] Mais ce qui fait l'enrichissement des uns ne fait pas l'affaire des autres; les fonciers s'estimant lésés préfèrent bailler à ferme. Les consolidations deviennent ainsi de plus en plus fréquentes. Elles se produisent souvent de la manière suivante : les futurs héritiers du foncier achètent au domanier les droits réparatoires à l'expiration de la baillée et se substituent à lui. Ils deviennent donc édificiers du *de cujus;* à sa mort, la tenue se trouvera consolidée *ipso facto*. De nombreux actes montrent que cette façon d'opérer est fort en faveur. Cependant on trouve aussi des consolidations opérées par le foncier lui-même.

En résumé, la situation économique actuelle a eu pour conséquence de renverser complètement les rôles tenus au début de 1914 par les fonciers et les domaniers. Les théories émises ont été également reniées par les uns et par les autres; les solennelles invocations aux grands principes du droit, de la justice, de la liberté ont été complètement oubliées. Il est vraiment curieux de voir, par un malicieux retour des choses,

---

(1) Il est curieux de constater que Desnos l'aîné dans son mémoire cite des cas analogues : « ...Voilà pourquoi les droits convenanciers sont si recherchés, tant par les cultivateurs que par les habitants des villes, qui les sous-afferment ensuite et y gagnent beaucoup. » *Mémoire sur les Domaines congéables*, p. 73.

le domanier, le soi-disant esclave de 1914, essayer de faire renouveler en 1930 sa baillée par tous les moyens, par un foncier, partisan farouche de l'institution avant la guerre, aujourd'hui adversaire irréductible de cette même institution.

On trouve peu d'exemple, dans l'histoire du Droit, d'un revirement aussi rapide et aussi remarquable.

CONCLUSION

Le bail à domaine congéable est actuellement en voie de disparition. Les renouvellements récents des baillées que nous avons contatés dans le Morbihan ne doivent pas nous induire en erreur. Ce sont les derniers soubresauts de la célèbre institution qui eut pendant des siècles une si grande vitalité. Le déclin commença vers le milieu du siècle dernier. La diminution des baux à domaine congéable fut d'abord peu sensible, puis devint ensuite de plus en plus marquée. Au début du XX^{e} siècle, il apparut nettement que l'institution tendait à disparaître de la Bretagne. Cependant, dans notre département, à la veille de la guerre, le chiffre des baux à convenant était encore fort respectable. La grosse querelle qui mit aux prises, au début de 1914, fonciers et domaniers morbihannais, prouve avec éclat que la question du congéable était encore l'objet des constantes préoccupations du monde rural. La guerre a porté le coup fatal à l'institution. Les congéments se sont multipliés depuis quelques années. Aujourd'hui ces baux sont l'exception; encore sont-ils localisés dans quelques cantons.

Quelle est la raison de ce déclin particulièrement rapide? Comment se fait-il qu'une institution plus que millénaire se soit effondrée en une soixantaine

d'années? Les raisons sont nombreuses et complexes [1]. Nous avons montré que le déclin du congéable s'était produit suivant deux stades nettement différenciés : la première période s'étendant de 1880 à 1914, la seconde comprenant les années qui ont suivi la guerre. Cette division chronologique a son importance. Dans la première période, en effet, le bail à domaine congéable sera battu en brèche par les domaniers; dans la seconde au contraire ce seront surtout les fonciers qui feront preuve d'une désaffection générale pour ce mode de culture.

Un des plus graves reproches adressés au bail à convenant par les domaniers et de nombreux économistes est la menace qui résulte du congément. Cette menace a pour effet, disent-ils, d'empêcher le domanier de travailler sa terre comme il le désirerait. A l'expiration de sa baillée d'assurance, le domanier est sous le coup d'une éviction qu'il ne peut éviter. Certes, il sera remboursé des produits de son travail; mais la crainte du congément n'en persiste pas moins. Le domanier s'est attaché à la tenue; depuis de longues années, il l'a soignée, cultivée, améliorée, avec amour; ses parents et ses aïeux l'ont parfois créée. Il comptait lui-même la transmettre à ses enfants. Aussi la menace possible d'un congément est-elle de nature à faire naître en lui un découragement profond. D'autres inconvénients très sérieux peuvent aussi être relevés. On a dit avec beaucoup de conviction que ce bail est très utile à

---

(1) Pour M. Le Noan, le domaine congéable — quoique pouvant dans certains cas, rendre des services — est un mode d'exploitation qui n'est pas en harmonie avec la vie économique moderne. Une déficience organique de souplesse le rend inadéquat. *Le déclin du domaine congéable*, op. cit., pp. 125, 126.

l'agriculture et favorise son développement en Bretagne. Nous reconnaissons très volontiers que ce mode de location des terres a le grand avantage de donner au cultivateur l'assurance de profiter de tous les produits de son travail. Encore faudrait-il que les fonciers ne mettent pas d'entraves à ce travail. Nous avons vu que toutes les baillées actuellement en cours interdisent aux domaniers de rien clore, innover ou malmettre, voire même de défricher; il est interdit de planter des pommiers, des pins, de transformer la nature de tel morceau de terrain. Il y a là un obstacle au progrès agricole en général et à l'intérêt bien entendu des domaniers en particulier. Une réglementation nouvelle du bail à domaine congéable s'imposait en 1897. Connaissant le mal on pouvait prescrire des remèdes appropriés. Tout d'abord, on pouvait augmenter la durée du bail à convenant. Certains auteurs ont préconisé de n'admettre que des baux de dix-huit ans. Cette période nous paraît convenable. D'une part, en effet, elle mettrait le domanier à l'abri des fantaisies d'un foncier capricieux; d'autre part, la tenue se trouvant engagée pour une période double de la précédente, le foncier pourrait, sans inconvénient, à titre de compensation, augmenter le taux de la rente convenancière. Ainsi, dans cette hypothèse, les deux parties recevraient satisfaction; les domaniers auraient une sécurité absolument nécessaire pour les travaux de longue haleine; les fonciers recevraient une rente décente. Certains auteurs proposent d'allonger la durée de la jouissance par tacite reconduction; elle serait égale à la durée de la baillée expirée. D'autres désireraient l'augmentation de la durée du bail avec des clauses précises à la charge du domanier; ces clauses, dans l'esprit de ces auteurs, obligeraient les

domaniers à cultiver soigneusement leurs tenues pour le plus grand profit des fonciers. Ces solutions nous semblent peu satisfaisantes. L'augmentation de la durée de la jouissance par tacite reconduction n'est qu'un pis aller qui suppose le maintien de la baillée à six ou neuf ans. La question, en effet, ne pourrait se poser si la baillée était conclue pour dix-huit ans. Or, cette dernière solution est, nous le répétons, la seule acceptable et la seule qui puisse avoir des conséquences heureuses quant au maintien de l'institution. Nous ne sommes pas non plus partisan de ces clauses trop précises qui ont la fâcheuse conséquence d'anni-hiler tout esprit d'initiative de la part du domanier, souvent au détriment de l'intérêt bien compris des deux parties. En outre, nous pensons fermement qu'une disposition générale, donnant le droit aux domaniers de planter des arbres fruitiers, d'agrandir les bâtiments d'exploitation, de transformer certaines terres, serait de nature à donner un regain de vigueur à l'institution agonisante. Le bail à domaine congéable meurt parce qu'il n'est plus adapté aux besoins actuels de la vie agricole. Nous ne nous dissimulons pas les difficultés de toutes sortes qu'une pareille disposition ferait naître; la plus grosse objection serait soulevée par les fonciers. Les droits réparatoires se trouveraient majorés, au moins en apparence, car la tenue acquérerait aussi une plus-value corrélative dont bénéficierait le foncier. Au surplus, dans ce cas, il n'y aurait aucun inconvénient à ce que le taux de la rente convenancière soit majoré.

En résumé, une réglementation nouvelle du bail à domaine congéable basée sur :

1° Le bail de dix-huit ans.

2° Une plus grande facilité accordée au domanier pour l'exploitation de sa tenue.

3° L'augmentation de la rente convenancière

pouvait au début du siècle, enrayer dans une très grande mesure la diminution des baux à domaine congéable. D'ailleurs presque tous les intéressés s'étaient trouvés d'accord pour demander le rajeunissement de la législation du bail à convenant. Les textes établis en 1791 [1] ne peuvent plus s'appliquer aux circonstances actuelles...

Nous avons montré que le prodigieux bouleversement apporté par la guerre dans l'économie rurale était la cause de la disparition accélérée du domaine congéable. Les fonciers, en général, ne veulent plus renouveler les baillées; encore moins, ne tiennent-ils plus à en créer de nouvelles.

Une autre cause de la disparition rapide du bail à convenant dans le Morbihan doit être mentionnée.

Les notaires, conseillers très écoutés dans nos campagnes sont, en majorité, hostiles à ce mode de location des terres. Ils lui reprochent son caractère hybride : c'est une vente en ce qui concerne les édifices et un bail à ferme pour le fonds. De plus, la législation spéciale et compliquée du bail à domaine congéable ne laisse pas que d'entraîner parfois dans la pratique des ennuis assez sérieux.

Sous l'empire du code civil, disent-ils, cette institution surannée n'a plus sa raison d'être.

Pour nous résumer, nous dirons que malgré certains

(1) La loi de 1897 est, nous l'avons vu, très imparfaite et n'a été que très peu suivie dans la pratique.

renouvellements très récents de baillées, il ressort jusqu'à l'évidence que le bail à domaine congéable est destiné à disparaître complètement du département du Morbihan, dans un très proche avenir. Rien ne peut retarder une fin désormais inéluctable.

Le Conseil Général du Morbihan, dans sa session de mai 1931, a émis le vœu suivant qui se rapproche beaucoup de la proposition de loi Le Rouzic :

« Le Conseil Général désireux de voir appliquer la « loi sur les habitations à bon marché à tous les « citoyens qui, ayant des droits, en demandent le « bénéfice.

« Regrettant que par suite de la vieille législation « qui sépare encore dans notre pays, les propriétaires « fonciers des propriétaires édificiers, *au seul bénéfice des premiers,* les édificiers ne puissent profiter « de la loi qui exige la propriété du fonds.

« Emet le vœu que la vieille législation *soit enfin remaniée* et que la loi permette aux édificiers de « devenir acquéreurs du terrain sur lequel est bâti « leur immeuble, suivant un plan établi par simple « expertise.

(Sur proposition de M. le Docteur Pascal, d'Auray).

Les uns se féliciteront de la suppression d'un mode de culture archaïque et incompatible avec l'essor qu'a pris l'agriculture en Bretagne. Certains, au contraire, regretteront la vieille institution bretonne. Elle n'était certes pas à l'abri des critiques, mais elle donnait au domanier le gros avantage de profiter des résultats de son travail. D'autres enfin, toutes considérations économiques mises à part, verront avec quelque amertume disparaître le dernier et glorieux vestige du

vieux droit breton. Nous pouvons même ajouter que certains fonciers du Morbihan, bien que convaincus de la supériorité du bail à ferme sur le bail à domaine congéable, éprouvent une certaine tristesse en constatant la disparition d'un mode de culture très apprécié par leurs aïeux. C'est, qu'en effet, les traditions du passé sont chères et encore bien puissantes sur cette vieille terre morbihannaise. Rien ne peut mieux montrer l'attachement inspiré par la séculaire institution que cette déclaration d'un très gros propriétaire du département : « Quelque soit l'avenir réservé au bail à domaine congéable, j'ai décidé à titre de souvenir de conserver toujours une de mes terres sous ce régime. »

Vu :
Le Doyen :
Ch. BODIN.

Vu :
Le Président de la thèse :
G. DURTELLE DE SAINT-SAUVEUR.

Vu et permis d'imprimer :
à Rennes, le 13 Novembre 1931.
Le Recteur :
DAVY.

TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES

Pages

Bibliographie 9

Introduction 15

Principales divisions de l'ouvrage..... 21

PREMIERE PARTIE

Etude du domaine congéable sous les Anciens Usements Morbihannais

Chapitre I. — Historique du bail a domaine congéable.

Section I. — Définition du domaine congéable. Ses caractères distinctifs..... 23

Section II. — Historique du bail à domaine congéable. Son établissement dans le pays de Vannes..... 25

Chapitre II. — L'Usement de Brouérec.

Section I. — Rédaction. Ressort de cet Usement 45

Section II. — Etude du bail à domaine congéable sous l'Usement de Brouérec 49

Section III. — L'Usement de Porhoët..... 63

Chapitre III. — L'Usement de Rohan.

Section I. — Rédaction. Ressort de cet Usement 67

Section II. — Etude du bail à domaine congéable sous l'Usement de Rohan.. 69

DEUXIEME PARTIE

Le Bail à domaine congéable sous la législation actuelle

Chapitre I. — Biens fonciers. Rentes convenancières. Jouissance du Domanier. Edifices et superfices.

Section I. — La loi du 6 août 1791..... 77

Section II. — De la Baillée..... 82

Section III. — Des droits fonciers..... 90

a) Des commissions ou nouveautés 90

De la rente convenancière.. 91

b) Des Corvées..... 94

c) De la vente sur simples bannies 95

Pages

d) Des bois fonciers. Des bois convenanciers 98

Section IV. — Des droits réparatoires..... 102
a) De la jouissance de la tenue.. 103
b) Des édifices et superfices.... 103
c) Des novalités et des améliorations 105

Chapitre II. — Droits fonciers entre copropriétaires fonciers et relativement aux Tiers. Droits convenanciers entre codomaniers et relativement aux Tiers.

Section. I. — Droits fonciers entre copropriétaires fonciers et relativement aux Tiers..... 111

Section II. — Droits convenanciers entre codomaniers et relativement aux Tiers 114

Chapitre III. — Du droit de congément du Foncier. Demande de remboursement par le domanier. Droit d'exposé.

Section. I. — Du droit de congément du foncier 121

Section II. — Du droit de provoquer le remboursement des édifices et superfices 138

Section III. — De l'Exposé..... 142

TROISIEME PARTIE

Proposition de loi Le Rouzic. Sa répercussion dans le département du Morbihan

Répartition du domaine congéable dans le Morbihan. Sa disparition progressive

Chapitre I. — Proposition de loi Le Rouzic votée par la Chambre des Députés le 29 Mai 1913..... 153

Chapitre II. — Répartition actuelle du domaine congéable dans le département du Morbihan. Sa disparition progressive 175

Conclusion 185

IMP. PROVINCIALE DE L'OUEST — RENNES